

Master 2 Recherche « Villes et Sociétés »

Les coopératives d'habitation en cession d'usage à Barcelone

La réémergence de l'habitat alternatif comme solution viable face à la
crise du logement à Barcelone ?



Mémoire de Master 2 Recherche réalisé par Diego MIRALLES BUIL

Sous la direction de Mme Lydia Coudroy de Lille, Professeure à l'Université Lumière Lyon 2

Juin 2015

Membres du jury de mémoire de Master 2 :

Mme Lydia Coudroy de Lille, Professeure à l'Université Lumière Lyon 2

Mme Elise Roche, Maître de conférences à l'INSA de Lyon



Ce mémoire de recherche de Master 2 réalisé par Diego Miralles Buil est mis à disposition selon les termes de la [licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International](#).

Vous êtes libre de le reproduire, de le distribuer et de le communiquer au public à condition d'en mentionner le nom de l'auteur et de ne pas le modifier, le transformer, l'adapter ni l'utiliser à des fins commerciales.

Les autorisations au-delà du champ de cette licence peuvent être demandées à l'adresse :
Diego.MirallesBuil@univ-lyon2.fr

Remerciements

Mes premiers remerciements vont à ma directrice de mémoire Mme Lydia Coudroy de Lille, pour sa grande disponibilité, son suivi et son souci de la rigueur. Je tiens à remercier vivement Richard Pointelin et Alice Lancien (ma tutrice de "stage"), pour la grande aide qu'il et elle m'ont apporté lors de ce travail. Et un très grand merci à toute l'équipe de la coopérative *Raons Públiques* pour m'avoir accepté comme "stagiaire". Merci également à Mme Elise Roche pour avoir accepté de faire partie de mon jury de mémoire.

Un grand merci aux nombreuses personnes qui ont accepté de me rencontrer et de répondre à mes questions – et cela avec beaucoup de bonne humeur et de disponibilité. Merci donc aux (futur-e-s) habitant-e-s de La Borda ; à Maria Josep Lázaro Castro et Núria Colomé Montull de la coopérative *Celobert* ; à Cristina de *LaCol* et à Raül de *SostreCívic*. Un grand merci également *a lxs companerxs de La Base de Poble Sec*, de *Calafou*, aux membres de la *Coopérative Intégrale Catalane*, à celles et ceux de la *Plateforme des Affectés par L'Hypothèque* (PAH) de Barcelone... et à tou-te-s celles et ceux que je ne peux nommer ici.

Je remercie aussi mes colocataires de Barcelone pour les bons moments passés ensemble et pour les longues discussions qui m'ont beaucoup aidé dans mon travail. Enfin, je remercie mes parents, ma sœur Celia et Audrey pour leur relecture attentive et leurs conseils pertinents.

Sommaire

Remerciements	3
Sommaire	5
Index des sigles	7
Glossaire des termes étrangers	9
Remarques préliminaires.....	11
Introduction	15
PARTIE 1 Les enjeux de la recherche : les coopératives d’habitation en cession d’usage comme solution face à la crise du logement à Barcelone ?	25
I. Les coopératives d’habitants comme modèle d’accession au logement abordable .	26
II. Méthodologie de la recherche : les coopératives de cession d’usage, un type de logement encore fortement marginal à Barcelone.....	31
PARTIE 2 Les politiques de logement en Espagne depuis le XXème siècle : de l’oubli des coopératives de propriété collective à leur réémergence	43
I. Des coopératives d’habitation de propriété collective du début du XXe siècle à l’avènement d’un « Etat de propriétaires »	44
II. Le <i>Modèle Barcelone</i> : des politiques néolibérales au retour de la propriété collective	59
PARTIE 3 Etat des lieux et contexte de la question du logement à Barcelone	77
I. Etat des lieux de la situation sociale et de l’accès au logement dans l’Aire Métropolitaine de Barcelone	78
II. Etat des lieux des coopératives d’habitation de cession d’usage	109
PARTIE 4 Les coopératives d’habitation de cession d’usage comme solution viable face à la crise du logement à Barcelone ?	133
I. Les coopératives d’habitation de cession d’usage en Catalogne : modèle exogène ou réémergence d’un héritage coopératiste catalan ?.....	134
II. Les coopératives d’habitation comme reprise en main de la ville par les habitants	145
III. La volonté d’intégration d’un modèle reproductible dans la politique conventionnelle du logement catalan	162
Conclusion	179
Bibliographie et sources.....	185
Bibliographie.....	185
Sitographie	193
Articles de presse.....	197
Sources statistiques	200
Autres sources.....	200
Annexes	201
Table des Annexes	201
Table des cartes	220
Table des photographies	221
Table des figures	222
Table des matières.....	223

Index des sigles

15M : Mouvement des Indignés espagnols.

AMB : Aire Métropolitaine de Barcelone.

BEC : *Barcelona en Comú* (Barcelone en Commun)

CIC : *Cooperativa Integral Catalana* (Coopérative Intégrale Catalane).

CiU : *Convergència i Unió* (Convergence et Union, parti politique catalan de centre-droite).

CNT : *Confederación Nacional del Trabajo* (Confédération Nationale du Travail espagnole, organisation anarcho-syndicaliste fondée en 1910 à Barcelone).

FCTC : *Federació de Cooperatives de Treball de Catalunya* (Fédération des Coopératives de Travaux de Catalogne).

FCCUC : *Federació de Cooperatives de Consumidors i Usuaris de Catalunya* (Fédération de Coopératives de Consommateur et d'Usagers de Catalogne)

HPO : *Habitatge amb Protecció Oficial* (Logement de Protection Officielle).

INE : Instituto Nacional de Estadística (Institut National de Statistique espagnol)

MCU : Modèle de Cession d'Usage

PAH : *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* (Plateforme des Affectés par L'Hypothèque)

PIB : Produit intérieur brut.

RFM : *Renda Familiar Mitjana* (Revenu Familial Moyen).

VPO : *Viviendas de Protección Oficial* (Logements de Protection Officielle : logements sociaux).

Glossaire des termes étrangers

Ateneu Popular la Flor de Maig : Athénée Populaire la Fleur de Mai

Barri Cooperatiu : Quartier Coopératif

Casa okupada : Maison squattée

Cooperatisme : Coopératisme

La Ciudad Jardín : La Cité-Jardin

Ley de Casas Baratas : Loi des Habitations Bon Marché

Okupa : Squatteur associatif

Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) : Plateforme des Affectés par L'Hypothèque

Remarques préliminaires

Contrat de diffusion

Ce document est diffusé sous le contrat *Creative Commons* « [Paternité – pas d'utilisation commerciale - pas de modification](#) » : vous êtes libre de le reproduire, de le distribuer et de le communiquer au public à condition d'en mentionner le nom de l'auteur et de ne pas le modifier, le transformer, l'adapter ni l'utiliser à des fins commerciales.

Citations et traductions

L'ensemble des citations en catalan et en castillan provenant des entretiens réalisés et/ou d'ouvrages et articles non traduits en français, ont été traduits par nos soins.

Précision linguistique

Afin d'alléger le texte de ce présent mémoire, nous avons décidé d'utiliser le masculin générique. Nous parlerons donc « d'habitants » pour qualifier à la fois les habitants et les habitantes. Il en va de même pour les termes de citoyens, barcelonais, catalans, espagnols, etc. Lorsque nous désirerons réaliser une distinction entre les différents genres, nous le préciserons explicitement.

Note sur la cartographie

De nombreuses cartes ont été réalisées par nos soins pour ce présent mémoire de recherche. Le plus souvent, la trame des quartiers de Barcelone et/ou des communes de l'Aire Métropolitaine de Barcelone apparaît sur les cartes afin d'aider à la localisation des différents projets de coopératives. Cependant, les noms des quartiers et des communes ne sont pas toujours indiqués, et dans ce cas seul le code numérique apparaît. Pour connaître les noms des quartiers et des communes associés à ces numéros, il est conseillé de se référer aux Carte 2 et Carte 3 présentes en début de mémoire.

« Il nous faudrait une véritable constellation de projets du type de Calafou, mais tous différents, pour qu'il y en ait pour tous les goûts. Calafou ne serait alors qu'une étoile de cette constellation parmi tant d'autres ».

Un habitant de l'habitat coopératif de Calafou (province de Barcelone), 2014.

« L'air était calme, le soir était doux et les étoiles s'allumaient une à une dans le ciel noir ».

Elisée Reclus, *L'Anarchie*, 1894.

Introduction

“¡Sí se puede! ¡Sí se puede!”, scandent les militants de la formation politique *Barcelona en Comú* en voyant s’afficher les premiers résultats des élections municipales.

Le 24 mai 2015, Ada Colau, représentante et tête de liste de la formation politique *Barcelona en Comú (BEC)*¹, une plateforme citoyenne qui s’est constituée en parti politique, a gagné les élections municipales de Barcelone. Cette activiste est connue dans toute l’Espagne comme la co-fondatrice et la porte-parole de la *Plateforme des Affectés par l’Hypothèque (PAH)*², un mouvement social qui s’est fait remarqué dans les médias pour ses fortes mobilisations contre les expulsions hypothécaires et la spéculation immobilière. On voit clairement l’empreinte de la *PAH* dans le programme de *BEC* qui propose une refondation de la politique du logement de Barcelone. Il faut dire que les conséquences sociales du modèle économique espagnol ont été très lourdement ressenties à Barcelone.

Principalement basé sur le secteur immobilier et sur l’obtention de crédits auprès des banques, ce modèle économique espagnol a énormément souffert de la crise bancaire et financière de 2008 (Naredo, 2013, p. 184). En effet, durant la bulle immobilière espagnole des années 2000, les prix des logements ont très fortement augmenté, passant en moyenne de 711,7 €/m² en 1997 à 2056,4 €/m² en 2007^{3,4}. Entre les années 1997 et 2005, la part du secteur de l’immobilier est passée de 11 % à 17 % du PIB et de 9 % à 14 % de l’emploi (Rodríguez López, 2006 ; Vorms, 2009). Le secteur locatif étant quasiment inexistant en Espagne et fortement désavantagé face à la propriété occupante⁵, pour se loger les ménages espagnols se tournèrent donc massivement vers la demande de crédits hypothécaires auprès des banques (Vorms, 2009). Et le prix des logements augmentant toujours davantage, le terme des hypothèques suivit et les crédits à rembourser sur plus de quarante ans furent alors monnaie courante (Vorms, 2009).

¹ Littéralement : « Barcelone en Commun ».

² En castillan l’expression *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* peut également être traduite par *Plateforme des Victimes de l’Hypothèque*. Néanmoins, afin de conserver la signification du sigle PAH nous utiliserons dans la suite de notre travail le terme « Affecté » et non pas « Victime ».

³ L’année 2003 enregistre un record d’augmentation du prix du logement. En effet, entre 2002 et 2003 le prix du logement (neuf et de seconde main) augmenta en moyenne de 17,6% selon les chiffres du Ministère du Développement espagnol.

⁴ Source : Ministère du Développement espagnol : <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>, consulté le 18 mars 2015.

⁵ L’Espagne est en tête des pays d’Europe concernant le taux de propriété occupante (86 % en 2005). Source : European Mortgage Fund, Hypostat 2007.

Mais la crise bancaire et financière de 2008, qui poussa les banques à ne plus octroyer de crédits hypothécaires, ferma le robinet des prêts hypothécaires et engendra également de très nombreux licenciements. Cette crise se prolongea en une **crise du logement** lorsque beaucoup de ménages ne purent plus rembourser leurs prêts hypothécaires, ce qui engendra un nombre d'expulsions hypothécaires sans précédent en Espagne⁶. Et avec un secteur locatif quasiment inexistant, un grand nombre d'espagnols se retrouvèrent sans logement.

Cette crise du logement a très fortement touché la Catalogne espagnole ainsi que sa capitale Barcelone comme en témoigne la création de la *Plateforme des Affectés par L'Hypothèque* (PAH) en février 2009 à Barcelone. Face à cette crise du logement, les « affectés par l'hypothèque » se sont regroupés afin de faire pression sur les banques – et, au niveau local, sur la Municipalité – afin que des solutions soient mises en place.

Suite à cette « fissuration du *Modèle Barcelone* » (Capel Sáez, 2009a) et plus largement du secteur du logement espagnol, de nombreuses expériences d'habitat alternatif⁷ ont vu le jour dans toute l'Espagne. Avec le fort développement des **coopératives d'habitation en régime de cession d'usage**⁸, notamment à Barcelone, la Catalogne est pionnière en la matière. L'association catalane *SostreCívic*⁹ a réalisé un grand travail de sensibilisation auprès des municipalités catalanes afin de permettre la mise en place de projets de coopératives d'habitation en cession d'usage et propose un accompagnement aux habitants désireux de mettre en place un tel projet. Mais cette association n'est pas l'unique entité travaillant à la promotion d'un type d'habitat alternatif. En effet, ce statut de coopérative d'habitation en cession d'usage – autrement dit en propriété collective – est de plus en plus mobilisé par des groupes d'habitants catalans soucieux de mettre en application une « autre forme de faire l'habitat » (Miralles Buil, 2014, p. 115).

Au sein de ce présent mémoire de recherche, nous souhaitons étudier le développement des formes d'habitat de propriété collective à Barcelone à travers l'analyse des actuels projets de coopératives d'habitation en cession d'usage. Nous tenterons donc d'analyser l'émergence (ou la réémergence) des coopératives d'habitation de propriété

⁶ Selon les chiffres de la Banque d'Espagne, plus de 40 000 familles ont perdu leur logement durant l'année 2013 (Source : <http://www.rtve.es/alacarta/videos/documentos-tv/documentos-tv-gente-sin-casa/2896355/>, consulté le 18 mars 2015).

⁷ Voir même de modèles alternatifs de gestion de la ville.

⁸ En Catalogne une « *cooperativa d'habitatge en cessió d'ús* », littéralement une « coopérative d'habitation en cession d'usage », correspond à une forme d'habitat alternatif se rapprochant selon nous beaucoup de la notion de *coopérative d'habitants* en France. Afin de ne pas transgresser le statut original de cette forme de logement alternatif, par la suite lorsque nous aborderons le cas de la Catalogne nous utiliserons le terme de « coopérative d'habitation en cession d'usage » et non pas celui de « coopérative d'habitants » qui n'existe pas en Catalogne. Inversement, nous utiliserons le terme « coopérative d'habitants » pour traiter du cas de la France.

⁹ Littéralement « Toit Civique » en catalan.

collectives (cession d'usage) de l'Aire Métropolitaine de Barcelone afin de mieux comprendre comment ces projets s'intègrent (ou comptent s'intégrer) aux côtés des politiques conventionnelles du logement à Barcelone (*cf.* Carte 1, Carte 2 et Carte 3).

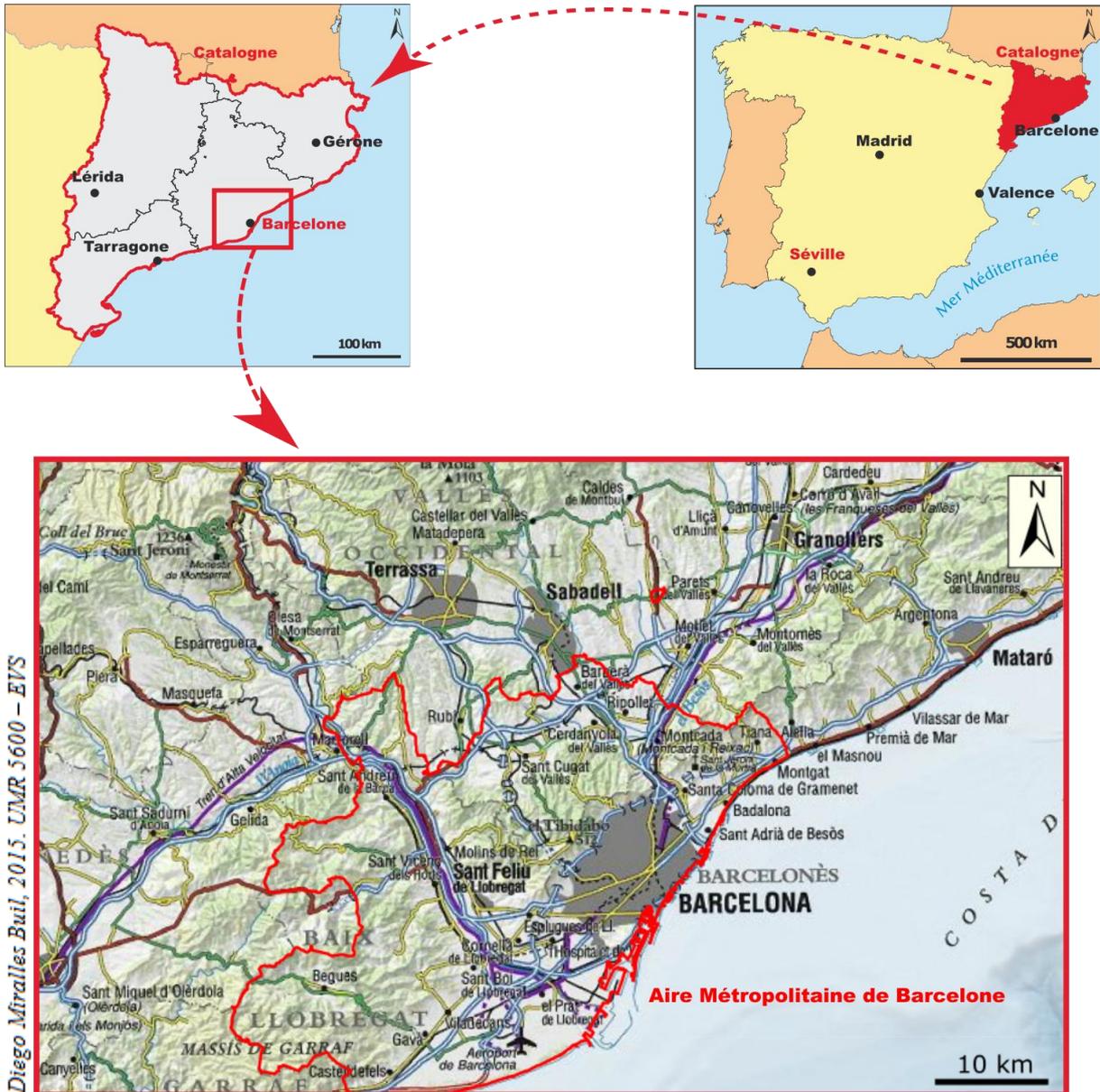
Dans une première partie, nous présenterons tout d'abord les enjeux de la recherche, c'est-à-dire l'état de la question sur le cas des coopératives d'habitants de manière générale. Ensuite nous présenterons notre problématique, les principales hypothèses de notre travail ainsi que notre méthodologie de recherche.

Dans une seconde partie, nous présenterons les principales politiques de logement en Espagne depuis le XX^{ème} siècle. Tout en axant notre propos sur le thème de la propriété collective, nous aborderons les grandes politiques permettant de comprendre l'actuelle réémergence de ces formes de propriété collective.

Troisièmement, nous dresserons un état des lieux de la situation sociale et de l'accès au logement dans l'Aire Métropolitaine de Barcelone (AMB), ce qui nous permettra de replacer les actuels projets de coopératives dans le contexte de l'accès au logement d'aujourd'hui. Ensuite, nous présenterons un état des lieux des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage de l'AMB ainsi que des différents acteurs en jeu et de leur positionnement respectif par rapport à ces projets d'habitat alternatif.

Enfin, dans une quatrième et dernière partie, nous analyserons plus précisément cette (ré)émergence de la propriété collective dans l'AMB. Nous tenterons de voir d'où peuvent provenir ces projets et quelles en sont les multiples significations. Enfin, nous analyserons les volontés d'intégration de ce « tiers secteur du logement » au sein des politiques et des acteurs conventionnels du logement barcelonais.

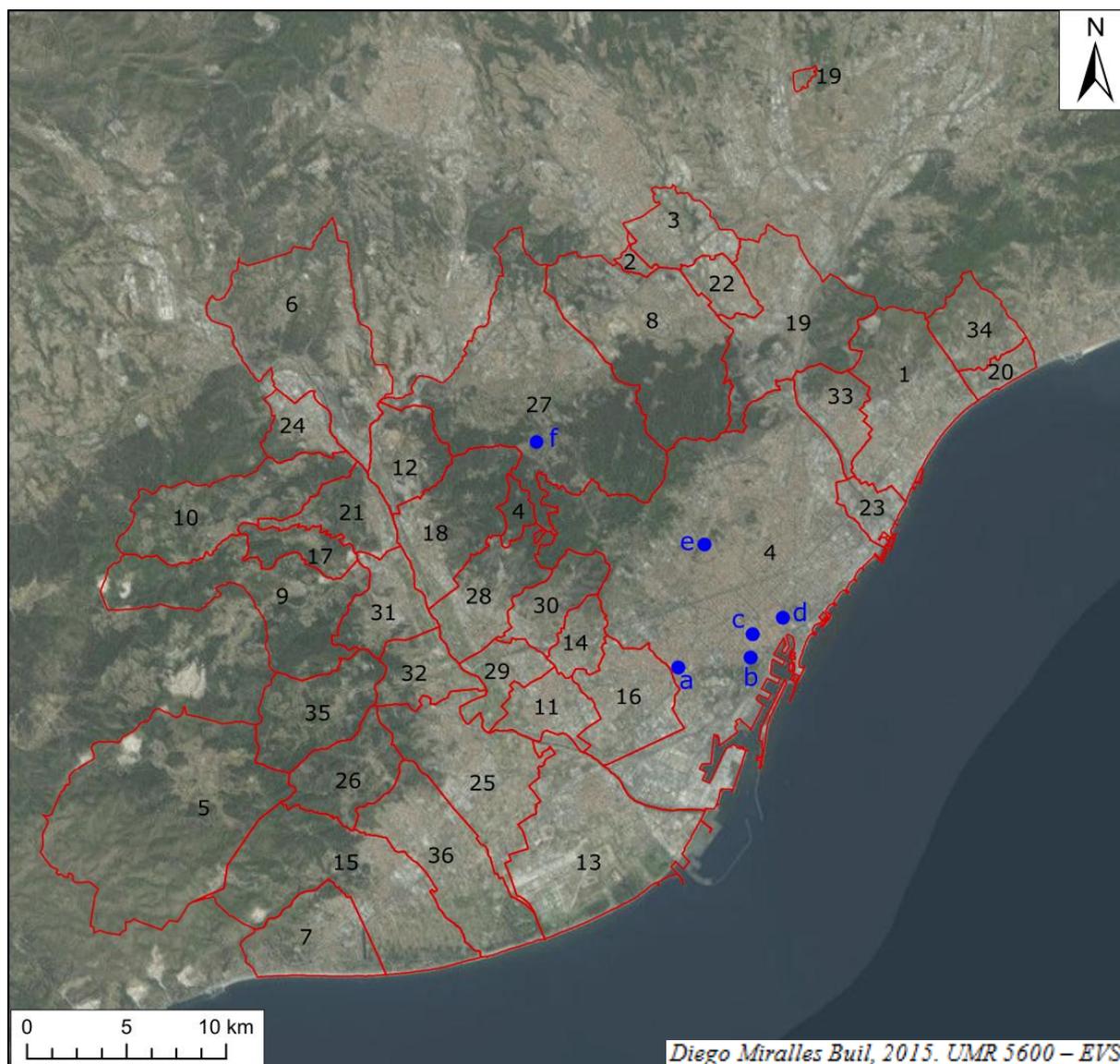
Carte 1 : Localisation du terrain d'étude



Diego Miralles Buil, 2015. UMR 5600 – EVS

Sources: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya.

Carte 2 : Carte de localisation des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage dans l'AMB



● Projets de coopératives d'habitation en régime de cession d'usage

Nom des projets:

(a : La Borda ; b: La Base ; c: Roig21 ; d: Carrer de la Princesa 49 ; e: Vallcarca ; f: 6Claus)

□ Communes de l'AMB

Source: Esri World Imagery Map, 2010.

Communes de l'AMB : 1. Badalona 2.Badia del Valles 3.Barberà del Vallès 4.Barcelona 5.Begues 6. Castellbisbal 7.Castelldefels 8.Cerdanyola del Vallès 9.Cervelló 10.Corbera de Llobregat 11.Cornellà de Llobregat 12.El Papiol 13.El Prat de Llobregat 14.Esplugues de Llobregat 15.Gavà 16.L'Hospitalet de Llobregat 17.La Palma de Cervelló 18.Molins de Rei 19. Montcada i Reixac 20.Montgat 21.Pallejà 22.Ripollet 23.Sant Adrià de Besòs 24.Sant Andreu de la Barca 25.Sant Boi de Llobregat 26.Sant Climent de Llobregat 27.Sant Cugat del Vallès 28.Sant Feliu de Llobregat 29.Sant Joan Despí 30.Sant Just Desvern 31.Sant Vicenç dels Horts 32.Santa Coloma de Cervelló 33.Santa Coloma de Gramenet 34.Tiana 35.Torrelles de Llobregat 36.Viladecans.

Nom et numéro des Districts et Quartiers de Barcelone

Ciutat Vella (1)

1. el Raval
2. el Barri Gòtic
3. la Barceloneta
4. Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

Eixample (2)

5. el Fort Pienc
6. la Sagrada Família
7. la Dreta de l'Eixample
8. l'Antiga Esquerra de l'Eixample
9. la Nova Esquerra de l'Eixample
10. Sant Antoni

Sants-Montjuïc (3)

11. el Poble Sec
12. la Marina del Prat Vermell
13. la Marina de Port
14. la Font de la Guatlla
15. Hostafrancs
16. la Bordeta
17. Sants-Badal
18. Sants
- PM. Parc de Montjuïc
- FP. Zona Franca-Port

Les Corts (4)

19. les Corts
20. la Maternitat i Sant Ramon
21. Pedralbes

Sarrià-Sant Gervasi (5)

22. Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes
23. Sarrià
24. les Tres Torres
25. Sant Gervasi-la Bonanova
26. Sant Gervasi-Galvany
27. el Putxet i el Farró

Gràcia (6)

28. Vallcarca i els Penitents
29. el Coll
30. la Salut
31. la Vila de Gràcia
32. el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova

[Information]

[Les districts sont en gras ; les quartiers en écriture standard].

Horta-Guinardó (7)

33. el Baix Guinardó
34. Can Baró
35. el Guinardó
36. la Font d'en Fargues
37. el Carmel
38. la Teixonera
39. Sant Genís dels Agudells
40. Montbau
41. la Vall d'Hebron
42. la Clota
43. Horta

Nou Barris (8)

44. Vilapicina i la Torre Llobeta
45. Porta
46. el Turó de la Peira
47. Can Peguera
48. la Guineueta
49. Canyelles
50. les Roquetes
51. Verdun
52. la Prosperitat
53. la Trinitat Nova
54. Torre Baró
55. Ciutat Meridiana
56. Vallbona

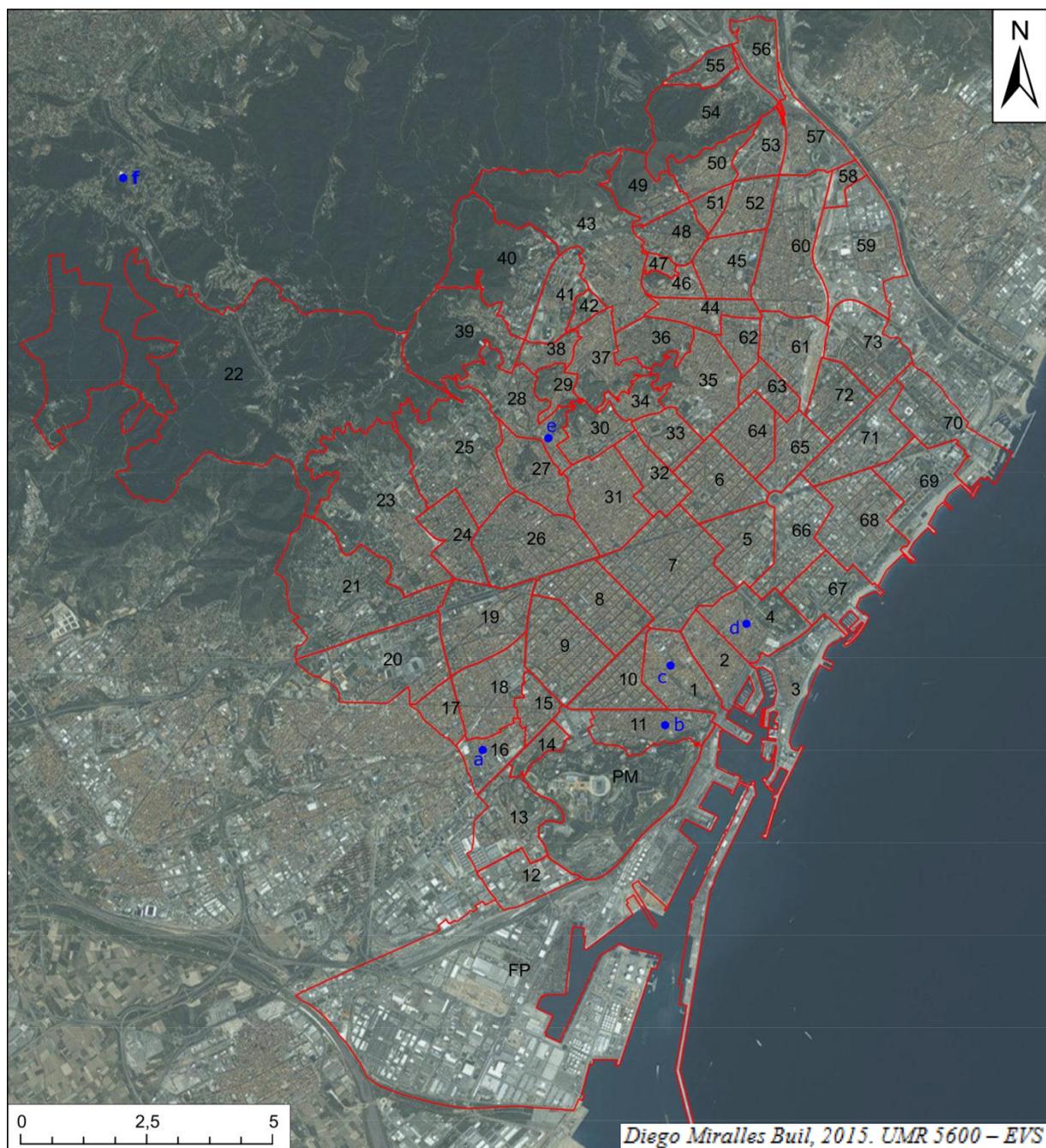
Sant Andreu (9)

57. la Trinitat Vella
58. Baró de Viver
59. el Bon Pastor
60. Sant Andreu
61. la Sagrera
62. el Congrés i els Indians
63. Navas

Sant Martí (10)

64. el Camp de l'Arpa del Clot
65. el Clot
66. el Parc i la Llacuna del Poblenou
67. la Vila Olímpica del Poblenou
68. el Poblenou
69. Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou
70. el Besòs i el Maresme
71. Provençals del Poblenou
72. Sant Martí de Provençals
73. la Verneda i la Pau

Carte 3 : Carte de localisation des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage à Barcelone



● Projets de coopératives d'habitation en régime de cession d'usage
 Nom des projets:
 (a : La Borda ; b: La Base ; c: Roig21 ; d: Carrer de la Princesa 49 ; e: Vallcarca ; f: 6Claus)

□ Quartiers de Barcelone

Source: Esri World Imagery Map, 2010.

PARTIE 1

Les enjeux de la recherche : les coopératives d'habitation en cession d'usage comme solution face à la crise du logement à Barcelone ?

«Vous voulez les pauvres secourus, moi je veux la misère supprimée »

Victor Hugo, « Quatrevingt-Treize », 1874.

Le thème de l'accès à un logement abordable et digne est une question souvent traitée par le mouvement ouvrier catalan durant le XIXe et le XXe siècle. La grève des loyers de 1931 impulsée par la CNT¹⁰ de Barcelone en témoigne¹¹. Ce thème a également été abordé par le milieu de la recherche sur le logement en sciences humaines et sociales. Plus récemment, la crise bancaire et financière de 2008 a mis en exergue les faiblesses du modèle de logement de la plupart des grands pays européens, notamment en Europe du Sud, comme c'est le cas en Espagne (Vorms, 2009). En Catalogne, on voit aujourd'hui réapparaître des formes de logement participatives et coopératives à propriétés collectives qui tentent de se trouver une place au sein des acteurs conventionnels du logement.

Avant de présenter la méthodologie de recherche que nous avons mise en place, nous reviendrons d'abord sur la solution que propose le mouvement coopératif pour faire face aux nombreuses difficultés d'accès au logement abordable et digne.

¹⁰ La Confédération Nationale du Travail, une organisation anarcho-syndicaliste fondée en 1910 à Barcelone.

¹¹ Sur ce point, et sur l'histoire du Comité de défense économique de la branche du bâtiment de la CNT, voir le livre suivant : Aisa Pàmpols M., 2014, *La Huelga de Alquileres y el Comité de Defensa Económica. Barcelona abril-diciembre de 1931 Sindicato de la Construcción de CNT [La grève des loyers et le Comité de Défense Economique. Barcelone avril-décembre de 1931 Syndicat de la Construction de la CNT]*, Barcelona, El Lokal, 189 p.

I. Les coopératives d'habitants comme modèle d'accès au logement abordable

Dès les années 2000, en France mais aussi plus largement en Europe, l'accès au logement est devenu de plus en plus difficile pour les populations modestes et les classes moyennes. Le logement social est également entré en crise dans toute l'Union Européenne, ou du moins « *il n'est plus ce qu'il était* » (Lévy-Vroelant et Tutin, 2010, p. 9). Mais ces difficultés d'accès au logement abordable ont engendré de nombreuses expérimentations dans le champ du logement et de l'habitat (Carriou, Ratouis et Sander, 2012). De plus, la crise bancaire et financière de 2008 a mis en évidence les faiblesses du modèle résidentiel de la plupart des pays européens ce qui a poussé au développement de plusieurs recherches et ouvrages abordant le thème de la crise du logement¹².

Face à cette pénurie de logements abordables, Yann Maury affirme que nous assistons actuellement à la « *réémergence de la coopération sociale dans l'habitat* » (Maury, 2014, p. 7). En effet, les projets d'habitat coopératif (et plus largement d'habitat participatif) se sont fortement développés en France et en Europe depuis les années 2000 et semblent proposer une voie intéressante dans le domaine du logement abordable (Carriou, Ratouis et Sander, 2012). De plus, ces projets du « tiers secteur du logement » témoignent de la volonté des habitants de ranimer la participation citoyenne dans le domaine de l'habitat en développant la possibilité d'un « habiter autrement » (Bacqué et Carriou, 2012 ; D'Orazio, 2012). Cette « *coopération sociale dans l'habitat* » s'insère au sein d'un mouvement social historique ayant fortement marqué le mouvement ouvrier.

A. Les origines du mouvement coopératif

Le mouvement coopératif trouve ses origines dans la pensée des socialistes utopiques du XIXe siècle et plus particulièrement en la personne de Robert Owen (1771-1858), considéré comme le « père fondateur » du mouvement coopératif. Entrepreneur dans le commerce du coton, celui-ci avait tout particulièrement à cœur l'amélioration des conditions de vie de ses ouvriers et tenta tout au long de sa vie de mettre en place des « communautés coopératives » (Gordon, 2000).

¹² Relevons par exemple l'ouvrage *Le logement social en Europe au début du XXIe siècle: la révision générale* de Claire Lévy-Vroelant et Christian Tutin (2010) ; *Crise des liens, crise des lieux. Pour un logement social solidaire* d'Hervé Le Bras et Pierre Carli aux Editions De L'Aube (2012) ou encore l'ouvrage collectif *Regards croisés sur l'économie* de 2011 (n°9) intitulé *Pour sortir de la crise du logement*.

En France, le mouvement coopératif s'est développé au sein du secteur de l'économie sociale mais s'est également imprégné des valeurs du catholicisme social de Charles Gide (1847 – 1932) qui est devenu le dirigeant historique du mouvement coopératif français. La coopérative des *Équitables Pionniers de Rochdale*, créée en 1844 par des tisserands de Rochdale (Angleterre), est généralement considérée comme la première affirmation et le point d'origine de ce mouvement et s'intègre pleinement dans cette démarche d'économie sociale valorisant la coopération directe entre les ouvriers. Pourtant, malgré ce qu'affirment de nombreuses recherches, la coopérative des *Équitables Pionniers de Rochdale* ne fut pas la première coopérative à avoir vu le jour en Europe. En effet, Lydia Coudroy de Lille a démontré que le secteur coopératif a vu le jour encore plus tôt en Europe de l'Est. En effet, la première société coopérative polonaise fut créée en 1816, c'est-à-dire près de trente ans avant l'expérience des *Équitables Pionniers de Rochdale* (Coudroy de Lille, 2015).

À la fin du XIXe siècle, Charles Gide a développé un projet de « République des coopératives » radicalement opposé au marxisme et au socialisme centralisateur de Jules Guesde (1845-1922). Il y défendait une mobilisation « *venant du bas* » basée sur de « *libres initiatives individuelles s'exerçant par la voie d'associations contractuelles et agissant sur le marché conformément au droit commun [...] et mettant en pratique, dans leur constitution intérieure, le droit social nouveau et se multipliant par la contagion de l'exemple* » (Ferraton, 2007, p. 138). Aussi, selon Cyrille Ferraton, le coopératisme avait alors pour but de « *combinaison justice sociale et efficacité économique* » afin de créer « *une voie intermédiaire entre le libéralisme économique et le socialisme* » (Ferraton, 2007, p. 137).

B. Le coopératisme et la question du logement

Dès les débuts du mouvement coopératif, il existe un lien fort entre celui-ci et la question du logement. Par exemple, en France, dès les années 1950, le mouvement d'auto-construction coopérative « *les Castors* » s'auto-organisait pour construire leurs logements. En pratiquant l'auto-construction, ils « *remplaçaient l'apport financier par un apport en travail* » (Maury, 2009, p. 17-18).

1. Les coopératives d'habitants : penser le logement autrement

Selon Yann Maury, les coopératives d'habitants permettent de penser et de mettre en pratique le logement populaire en supprimant l'aspect comptable de l'habitat pour permettre l'élaboration d'un logement s'insérant réellement dans un processus social (Maury, 2009,

p. 22). Selon lui, dans la majorité des cas, les logements ne manquent pas (en nombre) mais ils sont inaccessibles aux ménages modestes. Ainsi, ce ne sont pas les logements en eux-mêmes qui sont rares, mais bien les logements réellement abordables. Le marché de l'immobilier s'est *délié* – ou « *désencastré* » selon Karl Polanyi (Polanyi, 1982) – de la sphère sociale¹³. À travers les coopératives d'habitants, il s'agit alors d'opérer un « *ré-encastrement de la question immobilière dans la sphère sociale et politique* » (Maury, 2009, p. 23). Ainsi, les coopératives d'habitants remettent la figure de l'habitant au cœur du processus d'*habiter* et amorcent « *un rééquilibrage des forces entre capital social et capital financier* » (Maury, 2009, p. 24).

D'après la littérature traitant des coopératives d'habitants (ainsi que plus largement de l'habitat participatif), la question du financement reste l'un des principaux obstacles à la mise en place de tels projets. Marie-Pierre Marchand témoigne notamment de ce point pour le cas du *Village vertical* de Villeurbanne (Marchand, 2012). Afin de monter un projet de ce type, l'obtention d'un crédit éthique est généralement recherché par les groupes-habitants, le plus souvent en entrant en partenariat avec une entité de financement éthique¹⁴ comme la *Banca Etica* italienne¹⁵ (Maury, 2009, p. 25 ; Miralles Buil, 2014, p. 106).

Ainsi, les coopératives d'habitants replacent l'habitant au centre du projet en rompant avec la figure de l'*habitant-consommateur*. Cela permet à l'habitant de réaliser lui-même la quasi-totalité des travaux et/ou de prendre les décisions par lui-même (tout en travaillant avec les autres habitants du projet). Il acquiert ainsi le statut d'*habitant-acteur* lors de la construction et de la gestion de son futur logement, le tout en coopération avec les autres habitants du projet (Biau et Bacqué, 2010). Enfin, Yann Maury souligne l'importance du partage de connaissances entre les habitants-coopérateurs, évoquant l'émergence d'un *génie technique* provenant de cette « synergie de compétences » et permettant de développer un « *savoir-faire insoupçonné* » (Maury, 2009, p. 25). Ainsi, de par cette synergie et ce *génie technique*, les habitants-coopérateurs peuvent réaliser par eux-mêmes des travaux qui, *a priori*, n'étaient réalisables que par des spécialistes. Ils parviennent ainsi à faire baisser les coûts, le tout en développant une *logique de circuit court* (D'Orazio, 2012).

¹³ C'est d'ailleurs tout particulièrement le cas pour l'Espagne..

¹⁴ La spécificité de ce genre d'entité est qu'elle n'attend de remboursement de la part du groupe-habitant qu'à partir de la fin des travaux de construction ou de réhabilitation.

¹⁵ Une filiale de cette banque éthique italienne est notamment présente en Catalogne espagnole, mais aussi au Pays Basque espagnol et dans d'autres communautés autonomes espagnoles.

2. Les coopératives d'habitants : un outil de lutte contre la spéculation immobilière

En Europe, la spéculation immobilière rend de plus en plus difficile l'accès à un logement pour les ménages modestes, mais également pour les classes moyennes (Marchand, 2012). Les coopératives d'habitants permettent de lutter concrètement contre cette spéculation immobilière en donnant la possibilité à un groupe d'habitants de devenir **collectivement propriétaires**¹⁶ (Marchand, 2012). De ce fait, les habitants ne disposent pas de la propriété privée de leur logement personnel, mais partagent la propriété de tout l'édifice (ou du terrain) avec tous les autres habitants membres de la coopérative. Il s'agit ainsi « *d'un outil de lutte contre l'exclusion et la spéculation immobilière* » car c'est la coopérative (et donc les habitants eux-mêmes) qui décide du prix des logements et non pas le marché immobilier¹⁷ (D'Orazio, 2012). L'idée est donc de séparer l'*usufruit* (l'usage du logement) de la *nue-propriété* (donnant la possibilité de vendre le bien). L'*usufruit* est octroyé à l'habitant, et la *nue-propriété* est « *transférée à une entité indépendante qui fait office de verrou anti-spéculatif* »¹⁸. De ce fait, ce montage juridique permet de sortir l'édifice (ou le terrain) du marché de l'immobilier – et de la spéculation qui l'accompagne – en mettant uniquement la « propriété d'usage » à la disposition de l'habitant¹⁹ (D'Orazio, 2012). Ainsi, l'habitant pourra modifier son logement mais ne pourra pas le vendre et réaliser un profit sur celui-ci. En mêlant propriété collective et synergie entre les habitants, les coopératives d'habitants permettent de mettre en place un mode de logement anti-spéculatif et abordable (Bacqué et Carriou, 2012 ; Biau et Bacqué, 2010 ; Carriou, Ratouis et Sander, 2012 ; Maury, 2014).

3. Les coopératives d'habitation en Espagne

On retrouve ces initiatives d'habitat alternatif en Espagne et tout particulièrement en Catalogne espagnole. En effet, la Catalogne est actuellement la seule communauté autonome d'Espagne à avoir développé une loi en matière de logement reconnaissant l'existence de *coopératives d'habitation en régime de cession d'usage*. Ce terme se rapproche de la notion

¹⁶ C'est tout particulièrement ce point (la mise en place d'une propriété collective) qui distingue les *coopératives d'habitants* des *coopératives de logement* (ou de *construction de logement*) ou encore des *démarches d'autopromotion* qui ont généralement pour but l'accession à la propriété (D'Orazio, 2012).

¹⁷ En effet, les habitants membres d'une coopérative d'habitants ne peuvent pas revendre leur logement par la suite pour réaliser un profit.

¹⁸ Source : Le Monde Diplomatique, décembre 2012 : <http://www.monde-diplomatique.fr/2012/12/DENOUN/48477#nb1>, consulté le 4 mars 2015.

¹⁹ C'est une nouvelle fois un point qui sépare les coopératives d'habitants des « démarches d'autopromotion » (D'Orazio, 2012). En effet, un projet d'habitat en autopromotion pourra tout à fait être revendu et permettre à l'habitant de réaliser une plus-value importante.

francophone de « coopérative d'habitants ». En effet, les *coopératives d'habitation de (ou en) cession d'usage* catalanes et espagnoles correspondent à des coopératives d'habitation à propriété collective où la gestion est coopérative. Tout comme les coopératives d'habitants françaises, les coopératives d'habitation de cession d'usage catalanes attribuent uniquement la « propriété d'usage » à l'habitant et réservent la *nue-propriété* à la coopérative (D'Orazio, 2012). Il semblerait envisageable de traduire ce terme par « coopérative d'habitants », néanmoins, afin de conserver la spécificité de ce statut – typiquement hispanique –, nous conserverons le terme « coopérative d'habitation de cession d'usage » pour le reste du présent travail de recherche²⁰.

Présent en Catalogne espagnole depuis la *Loi du Droit au Logement* de 2007, ce montage peut également se décliner en « coopérative d'habitation **protégée** de cession d'usage » permettant d'allier coopérative d'habitation de cession d'usage (propriété collective) et « logements de protection officielle » (ou logements sociaux)²¹ (Miralles Buil, 2014, p. 70).

Ainsi, de nombreuses initiatives voient actuellement le jour à Barcelone. Tout comme les projets dont nous parlent Claire Carriou ou encore Yann Maury, ces coopératives d'habitation de cession d'usage s'inscrivent dans une perspective émancipatrice de la part des habitants. De plus, ces projets s'inscrivent à la fois dans un contexte tendu d'accès au logement et dans une reconfiguration générale du mouvement pour le droit au logement catalan. En effet, les actions récentes et virulentes de la *Plateforme des Affectés par L'Hypothèque* (PAH) ainsi que les mobilisations menées par le mouvement *okupa* (squatteur associatif) autour du droit au logement abordable et digne témoignent de ce bouillonnement associatif et militant réclamant une refonte et une reprise en main de la question du logement directement par les habitants.

²⁰ En effet, bien que les deux termes soient presque synonymes, certaines conceptions du modèle en lui-même sont spécifiques.

²¹ Ainsi, cette coopérative permet à des ménages présents sur la liste d'accès au logement social d'accéder à un logement à prix social tout en étant intégré au fonctionnement d'une coopérative d'habitation en cession d'usage classique.

II. Méthodologie de la recherche : les coopératives de cession d'usage, un type de logement encore fortement marginal à Barcelone

Bien que l'on décompte peu de projets de coopératives d'habitation de cession d'usage en Catalogne espagnole, ce type de logement alternatif s'intègre parfaitement au sein d'une réflexion et dans une série de mobilisations habitantes actuelles très vigoureuses en Catalogne espagnole et qui méritent toute notre attention²².

A. Problématique et hypothèses du travail de recherche

Nous venons de voir que la Catalogne espagnole est pionnière en matière de projets de coopératives d'habitation de cession d'usage et que ces projets s'inscrivent aux seins de mobilisations sociales fortes dans un climat de remise en cause générale du secteur immobilier espagnol. Ainsi, dans le cadre de ce travail de mémoire de Master, nous tenterons de répondre à la problématique suivante :

Comment les actuels projets de coopératives d'habitation de cession d'usage permettent-ils de réinterroger le modèle de logement catalan et d'apporter une solution viable face à la crise du logement ? Comment ces formes alternatives d'habitation s'intègrent-elles aux pratiques et aux acteurs conventionnels du logement ? Se présentent-elles comme une nouvelle voie des politiques de logements catalanes ou bien comme de simples expérimentations en marge du modèle de logement catalan ?

Pour proposer quelques hypothèses de recherche, nous devons tout d'abord revenir sur le rôle historique des luttes sociales portées par les habitants des quartiers de Barcelone durant les années 1970-1980. Nous traiterons notamment du mouvement *okupa* (squatteur associatif) de Barcelone qui, depuis les années 1980, milite contre le modèle immobilier espagnol – modèle qui a justement été mis à mal avec la crise immobilière des années 2000. Nous verrons ensuite en quoi ces projets de coopératives d'habitation de cession d'usage témoignent d'une volonté de prise d'autonomie des habitants face au secteur conventionnel du logement. Nous expliquerons pourquoi ces mouvements impulsent une nouvelle voie vers « un

²² En effet, selon Howard Becker « nous devons accorder dans un esprit comparatif, une pleine attention aux entreprises en cours, tout juste accomplies ou pas tout à fait respectables, de même qu'à celles qui passent inaperçues ou qui s'opposent ouvertement à notre société » (Becker, 2002, p. 159). Et d'ajouter : « On court aussi sûrement à l'erreur lorsqu'on laisse de côté des cas, parce qu'ils paraissent de mauvais goût (...) ou politiquement contrariants » (Becker, 2002, p. 178).

urbanisme coopératif, autogestionnaire et horizontal » (Córdoba-Mendiola et Dalmau, 2014, p. 133) et tentent ainsi de transformer la ville tout en partant de la transformation du secteur de l'habitat (Coudroy De Lille, 2014, p. 25). Enfin, toujours pour l'élaboration de ces hypothèses, nous nous questionnerons sur les relations existantes entre ces projets d'habitat alternatif et les politiques de logement conventionnel afin d'appréhender la manière dont peuvent s'intégrer ces projets dans le panorama du secteur du logement barcelonais.

1. Les luttes urbaines des années 1970-1980 et le mouvement *okupa* : premiers pas de la lutte pour l'accès au logement abordable et digne ?

Les mobilisations pour le droit au logement des années 2000 semblent s'inscrire dans la lignée des mobilisations des années 1970 autour des **associations de quartiers**²³. En effet, selon Charlotte Vorms, ces dernières « *fournirent les cadres politiques de la Transition et de la Démocratie et furent des acteurs politiques essentiels des politiques urbaines des années 1980* » (Vorms, 2011).

Durant les années 1970, alors que Franco était toujours au pouvoir, s'est développé dans les grandes villes espagnoles un fort mouvement de protestation ancré à l'échelle locale, tout particulièrement autour de la contestation de projets urbains (Vorms, 2011). Par exemple, l'*Association de quartier de la Barceloneta*²⁴ (un quartier de Barcelone situé à proximité de la plage et du port) fut créée en 1971 autour de la mobilisation contre un projet de rénovation du quartier : le *Plan de la Ribera* (Makhlouf de la Garza, 2014, p. 3). Un autre exemple est celui de la *Flor de Maig* (« La fleur de Mai »), le siège d'une coopérative de consommation fondée en 1890, récupérée par le secteur privé après l'arrivée au pouvoir de Franco. Mais en 1978, alors que le quartier manquait cruellement d'équipements, les habitants se sont organisés et ont fait pression sur la Municipalité pour récupérer le lieu qu'ils ont transformé en *Ateneu Popular la Flor de Maig* (« Athénée Populaire la Fleur de Mai ») afin d'y réaliser des activités sociales, culturelles, d'aides mutuelles, etc., et tout cela entièrement géré par l'association des habitants du quartier (Mansilla López, 2014, p. 9).

Durant les années 1980, le **mouvement *okupa*** (mouvement squatteur associatif) s'implanta dans la capitale catalane. Tout comme les associations de quartiers, ce mouvement

²³ Ces associations sont portées par un *movimiento vecinal* (littéralement « mouvement des voisins »). Mais en castillan, comme le rappellent Laurent Coudroy de Lille, Céline Vaz et Charlotte Vorms, le terme de *vecino* possède une triple signification : d'habitant ; de résident d'une commune (dans un sens juridique) ; et de voisin. Or, ce mouvement social est majoritairement porté par les *asociaciones de vecinos* qui s'organisent par quartier (ou *barrio*). Ainsi, nous avons décidé de suivre Laurent Coudroy de Lille, Céline Vaz et Charlotte Vorms et d'utiliser pour la suite le terme de « mouvement de quartier » et « d'association de quartier » pour les désigner.

²⁴ En catalan : « *Associació de Veïns de la Barceloneta* ».

social urbain très influent à Barcelone critiquait les politiques urbaines et tentait de créer une « vie de quartier ». Ils développèrent pour cela l'entraide et la solidarité au sein des quartiers et occupaient illégalement des bâtiments abandonnés à des fins de revendications politiques²⁵. Ce mouvement social de squatteurs politisés est apparu en Espagne plus tardivement que dans d'autres villes d'Europe du nord (comme en Allemagne ou encore au Pays-Bas) (Ter Minassian, 2009a, p. 459). Bien que très hétérogène et regroupant des tendances politiques variées, ce mouvement milita dès ses débuts contre la spéculation immobilière, l'expulsion d'habitants, la démolition de certains édifices²⁶, à travers l'occupation de bâtiments vides (souvent propriétés de la Municipalité ou de banques). Ce mouvement *okupa* est vu par Charlotte Vorms comme « *les héritiers d'un anarchisme espagnol – voire barcelonais – séculaire, réapparu dans les années 1980* » (Vorms, 2011). Ce mouvement social semblait donc critiquer dès ses débuts la spéculation immobilière et revendiquer la mise en place d'une certaine forme de propriété collective. De plus, leurs très nombreuses actions qui exigeaient un accès au logement pour tous témoignent de valeurs que possèdent également beaucoup de projets actuels de coopérative d'habitation de cession d'usage.

Ainsi, les luttes du mouvement *okupa* contre la propriété privée et la spéculation immobilière semblent avoir légué « *certaines pratiques démocratiques, certaines modalités d'organisation et une terminologie (« l'assemblée ») propres au mouvement okupa* » (Vorms, 2011) que les mouvements d'habitants promouvant les coopératives d'habitation par cession d'usage semblent avoir incorporé. **Nous postulons donc en première hypothèse que le mouvement *okupa* serait un précurseur des actuels mouvements de coopératives d'habitation de cession d'usage.** De plus, ce mouvement subit aujourd'hui une forte répression (post-mouvement des indignés) menée par la Municipalité de Barcelone (Martínez López, 2007a, p. 231). Face à cette situation de plus en plus précaire des « conditions d'exercice » du mouvement *okupa* à Barcelone, certains chercheurs affirment que l'on assiste à la reconfiguration d'une frange de ce mouvement. Celle-ci se tournerait vers des pratiques plus stables et légales – mobilisant des contrats de location ou de cession avec les propriétaires des lieux – ce qui mènerait à l'apparition de centres sociaux autogérés non squattés, de locaux associatifs et coopératifs, etc. (Herreros Sala, 2004 ; Martínez López, 2007a). **Nous postulons donc qu'une part de ce mouvement *okupa* barcelonais s'est tournée vers les coopératives d'habitation à propriété collective afin de développer des**

²⁵ L'utilisation du K rappelle l'idée de contre-culture et précise dans le cas espagnol que l'occupation du lieu est revendicative, qu'elle est politisée et à visée sociale et qu'il ne s'agit pas uniquement d'un « squat de nécessité ».

²⁶ Notamment des édifices à charge symbolique et patrimoniale importante pour les habitants d'un quartier.

lieux plus stables pour pouvoir ancrer davantage et de manière plus durable leurs luttes dans l'espace urbain.

2. Les coopératives d'habitation en cession d'usage, une prise d'autonomie des citoyens face au marché de l'immobilier ?

Nombreuses sont les études traitant de l'habitat alternatif et les contributions soulignant la volonté des habitants de prendre directement en main l'aménagement de leur lieu de vie. En effet, la **recherche de l'autonomie** (individuelle et collective) est très souvent présente de manière transversale dans les projets de coopératives d'habitants (anciens ou actuels). En témoignent notamment les travaux de Véronique Biau, Marie-Hélène Bacqué, Claire Carriou, Jean-Marie Delorme, Anne d'Orazio, Marie-Pierre Marchand et Stéphanie Vermeersch qui soulignent fortement le fait que les habitants de projets d'habitat alternatif « *défendent les valeurs de l'autonomie et la prise en charge personnelle* ». L'idée est également souvent de « *s'autonomiser vis-à-vis des institutions ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage* » (Biau et Bacqué, 2010, p. 20 et 37). Lydia Coudroy de Lille témoigne aussi de cette recherche d'autonomie des habitants pour le cas de la Pologne à l'époque de la domination prussienne : « *en l'absence d'Etat polonais, et face aux politiques de germanisation impulsées par les autorités prussiennes, les coopératives [de logement] offrirent au peuple polonais un modèle d'autogestion et d'autoformation* »²⁷ (Coudroy de Lille, 2015). Ainsi, que ce soit en France, en Pologne ou encore en Italie (Lo Piccolo, Giampino et Todaro, 2014, p. 297), le développement de *coopératives d'habitants* témoigne d'une volonté des habitants de (re)prendre en main leur lieu de vie. Nous pouvons donc nous questionner sur ce point précis concernant le cas barcelonais. De plus, le géographe brésilien Marcelo Lopes de Souza réaffirme l'importance de l'autonomie des mouvements sociaux vis-à-vis des institutions conventionnelles et considère que ces mouvements sociaux seraient des « *agents d'un urbanisme critique* », d'un « *urbanisme par le bas* » (Lopes de Souza, 2014, p. 349).

Enfin, on sait que l'habitat et la notion plus large d'espace urbain sont reliés par une relation d'ordre dialectique, « *la ville se transformant par l'habitat autant que l'inverse* » (Coudroy De Lille, 2014, p. 25). En effet, les types d'habitat et leur localisation « *affectent le fonctionnement et les configurations de l'espace urbain* » (Coudroy De Lille, 2014, p. 25). La

²⁷ Citation originale : « *in the absence of a Polish state, and against policies of germanization provided by Prussian authorities, [housing] cooperatives offered the Polish people a model of self-management and self-education* » (Coudroy de Lille, 2015).

transformation du secteur de l'habitat serait donc un des piliers de la transformation de la ville. Ainsi, **en seconde hypothèse, nous postulons que la réémergence des coopératives d'habitation de cession d'usage témoigne d'une volonté des habitants de reprendre en main le secteur du logement et plus largement leur quartier et la ville. Il s'agirait donc d'une volonté de ranimer la *participation citoyenne* dans le domaine de l'habitat tout en développant la possibilité d'un « habiter autrement » (D'Orazio, 2012) qui proposerait, d'abord par la transformation du secteur de l'habitat, une transformation plus large de la ville.**

Enfin, nous nous questionnerons sur le rôle joué par la crise du logement de 2008 sur l'éclosion de ces nombreux projets de coopératives d'habitation de cession d'usage à Barcelone. Ces projets sont-ils directement imputables à la crise du logement en tant que telle, ou bien proviendraient-ils plutôt d'une convergence de plusieurs facteurs, comme par exemple de la remise en cause généralisée de la démocratie représentative et de la « crise du politique » (Bacqué, Rey et Sintomer, 2004 ; Carriou, Ratouis et Sander, 2012) ?

Plusieurs chercheurs affirment qu'il y a un lien direct entre la crise du logement et l'émergence de coopératives d'habitants (ou plus largement de l'habitat participatif) et ce dans plusieurs pays d'Europe. On peut par exemple citer les travaux de Thomas Dawance et Cécile Louey pour le cas de la Belgique (2014, p. 135), ou encore ceux d'Emmanuela Di Felice pour l'Italie (Di Felice, 2014, p. 274).

Ainsi, **en troisième hypothèse de notre présent travail de recherche, nous avancerons que la crise du logement de 2008 a été un catalyseur, qu'elle a été tout particulièrement intense dans la métropole catalane et qu'elle a fait prendre conscience aux Barcelonais que le secteur du logement espagnol n'était pas durable. Elle serait donc à l'origine de la majorité des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage qui se développent aujourd'hui dans l'aire métropolitaine de Barcelone.**

3. Les coopératives d'habitation de cession d'usage et les acteurs conventionnels du logement

Bien que beaucoup de projets de coopératives d'habitation de cession d'usage proviennent de dynamiques venant de la société civile (dynamique *bottom-up*), ce statut de logement a été rendu possible par l'élaboration d'une loi par le gouvernement catalan. Il a donc été juridiquement défendu par une part des politiques. De plus, l'association catalane *SostreCívic* – pionnière dans l'accompagnement de projets de coopérative d'habitation de

cession d'usage en catalogne – semble clairement vouloir intégrer son *Modèle de Cession d'Usage* (MCU) dans le système conventionnel du logement catalan. En effet, selon Maria José Meseguer (juriste membre de l'association *SostreCívic*) : « *SostreCívic utilise les statuts de cession d'usage pour créer un modèle viable au sein de la société* » et « *souhaite proposer une voie supplémentaire d'accès au logement* » (Miralles Buil, 2014, p. 105). De plus, Ada Colau (fondatrice de la *Plateforme des Affectés par L'Hypothèque* (PAH)) a récemment impulsé un nouveau parti politique – « *Barcelona en Comú* »²⁸ – et affirme que l'une des voies les plus intéressantes en matière de logement est celle des coopératives de cession d'usage²⁹ : « *Les coopératives sont une "sortie par le haut" très intéressante* », et d'ajouter « *je pense même qu'il s'agit de l'unique sortie possible, tout particulièrement les coopératives de cession d'usage. Ce modèle permet de cumuler les points positifs du système de propriété et de location. Pour moi, les coopératives d'habitation de cession d'usage sont le modèle du futur* »³⁰. Nous pouvons donc émettre en **quatrième hypothèse qu'une grande part des mouvements sociaux barcelonais pour le droit au logement abordable et décent tente de favoriser l'implantation de ce modèle de logement alternatif au sein des politiques conventionnelles de logement catalanes. Le but serait de généraliser ce type de logement vu comme une solution viable face à la crise du logement en Catalogne.**

B. Méthodologie de la recherche

Afin de répondre à nos questions de recherche et de confronter nos hypothèses aux réalités du terrain barcelonais, nous nous appuyons sur une méthodologie combinant une approche à l'échelle *méso* (l'Aire Métropolitaine de Barcelone) – afin d'en analyser la « *nébuleuse de l'habitat participatif* » (D'Orazio, 2012) – avec une approche *micro* autour de l'analyse de six projets (dont certains ont déjà vu le jour) de coopératives d'habitation de cession d'usage situés dans l'Aire Métropolitaine de Barcelone (AMB).

1. Les différents terrains d'études

L'échelle du présent travail de recherche correspondra à **l'Aire Métropolitaine de Barcelone** (AMB). En effet, notre premier recensement des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage a fait émerger un projet de coopérative situé en dehors de la

²⁸ Littéralement : « Barcelone en Commun ».

²⁹ Source : <http://cooperasectv.barripoblesec.org/cooperasec-2012/habitatge/>, consulté le 18 mars 2015.

³⁰ *Ibid.*

commune de Barcelone, mais aussi en dehors de la comarque³¹ de *Barcelonès* (composée de la ville de Barcelone et de quatre autres communes adjacentes). De plus, dans le texte fondateur de cette coopérative, la présence proche de la métropole catalane était fondamentale³². Ainsi, nous avons décidé de la prendre en compte dans notre étude et d'analyser également le rôle joué par la métropole catalane dans la mise en place de ce type de projet d'habitat alternatif.

Ainsi, nous avons décidé d'aborder les six coopératives (ou projet de coopérative) situées dans l'AMB (voir ci-dessus la Carte 2 et Carte 3). Premièrement, le projet de coopérative **6Claus** situé à l'extérieur de la comarque de *Barcelonès* (à *Sant Cugat del Vallès*) a été retenu afin d'analyser le rôle de la métropole catalane dans ce projet (notamment son « attractivité »). Deuxièmement, le projet de coopérative d'habitation de cession d'usage du quartier de *Poble Sec* (Barcelone), structuré autour de l'Athénée Coopératif **La Base**³³, nous a également semblé important car il témoigne d'une lutte des habitants du quartier contre la « touristification de masse » (Capel Sáez, 2009a) du quartier. Troisièmement, la coopérative **La Borda**, située dans le quartier de *la Bordeta* (district de *Sants-Montjuïc*), est tout particulièrement intéressante car elle a émergé d'un mouvement de quartier très structuré et semble témoigner d'une volonté forte des habitants de reprendre en main leur quartier. De plus, l'articulation de cette coopérative avec la Municipalité de Barcelone sera tout particulièrement étudiée. Quatrièmement, le projet de coopérative de cession d'usage développée par l'association *SostreCívic* au n°49 de la rue de *la Princesa* dans le centre ancien de Barcelone (quartier de *Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera*) regroupant des habitants intéressés par un « habiter autrement » ainsi que des habitants « affecté par l'hypothèque »³⁴ sera également étudié. En effet, elle témoigne d'un processus de mise en place différent et d'un groupe-habitant plus pragmatique que militant (Pointelin, 2015). Cinquièmement, la coopérative de **Roig21**, implantée dans le quartier du Raval – rue *d'en Roig* (Barcelone) – et impulsée par la Coopérative Intégrale Catalane (CIC) sera analysée car elle témoigne d'un processus de création innovant qui s'intègre à une coopérative possédant une vision globale du secteur du logement ainsi qu'une organisation interne particulière. Enfin, une fois sur le terrain, nous avons appris l'existence d'un projet de

³¹ En Espagne, une comarque (*comarca*) est un regroupement de municipalités pouvant avoir un rôle administratif.

³² Voir le texte fondateur du projet (en catalan) ici : <https://projecte6claus.wordpress.com/about/>, consulté le 6 juin 2015. Nous reviendrons plus précisément sur ce projet par la suite.

³³ Pour plus d'informations, voir son site internet (en catalan) : <http://www.labase.info/>, consulté le 19 mai 2015.

³⁴ Autrement dit, des habitant-e-s ayant perdu leur logement parce qu'ils ne pouvaient pas rembourser leur(s) hypothèque(s) à leur banque.

coopérative d'habitation de cession d'usage dans le **quartier de Vallcarca** (district de *Gràcia* à Barcelone). Ce projet est tout particulièrement intéressant car il témoigne d'une mobilisation habitante face à un grand projet de « réforme urbanistique » du quartier basé sur un discours politique de la Municipalité structuré autour de la nécessité d'attractivité (majoritairement touristique) de la métropole catalane.

Ainsi, nous avons finalement décidé d'aborder tous les projets de coopératives d'habitation de cession d'usage de l'AMB dont nous avons eu connaissance. L'analyse de ces différentes coopératives s'axera sur la place des habitants dans le processus de création et de gestion afin de répondre à notre problématique. Le rôle du mouvement *okupa* dans l'élaboration et la gestion de ces coopératives sera questionné de manière transversale. L'idée est bien d'appréhender la pluralité de ces projets de coopératives d'habitation de cession d'usage, d'en déterminer les acteurs à l'origine ou en relation (directe ou indirecte) avec ces projets, et de voir en quoi ces projets réinterrogent la place de l'habitant dans l'aménagement de la ville tout en partant du secteur de l'habitat.

2. La première prise de contact avec les acteurs du logement coopératif

Avant de réaliser notre terrain à proprement parler, nous avons réalisé plusieurs travaux préliminaires. Lors de notre travail de recherche de Master 1 (réalisé en 2014), nous avons déjà rencontré quelques acteurs catalans du logement alternatif. Cela nous a beaucoup aidé pour ce présent travail de recherche car une partie de la recherche de contacts était déjà réalisée. Ainsi, ce mémoire voit le jour au sein d'un « processus de capitalisation » initié dès le Master 1 et qui se prolongera ensuite en thèse.

a) *La recherche de « données froides »*

Avant de prendre contact avec les membres des différents projets de coopératives d'habitation de cession d'usage que nous comptons analyser, nous avons recherché des informations sur ces projets, leurs partenaires, leurs objectifs, etc. Pour cela, les sites internet des projets (quand ils existaient), les journaux (locaux et nationaux) en ligne, etc. nous ont été très utiles. Nous avons pu ainsi obtenir de nombreuses d'informations à distance, sans nous déplacer sur le terrain. Pour ne citer qu'un seul exemple, plusieurs des projets que nous comptons analyser avaient posté leur(s) texte(s) fondateur(s) sur leur site internet (ou sur les

réseaux sociaux)³⁵. Malgré le contenu parfois très subjectif de ces sites internet, ils se sont révélés très intéressants pour obtenir un premier aperçu des projets.

b) Le premier contact avec les habitants et les acteurs du secteur du logement coopératif

En octobre 2014, nous nous sommes rendus à la troisième *Foire d'Economie Solidaire de Catalogne* – qui s'est déroulée à Barcelone du 24 au 26 octobre 2014 – dans le but de rencontrer les habitants/représentants des coopératives. Lors de cette *Foire*, nous avons eu la chance de pouvoir rencontrer au moins un membre de chacun de ces projets³⁶. De plus, nous avons également pu prendre contact avec plusieurs acteurs du logement coopératif (pour la plupart des coopératives d'urbanisme ou d'architecture ou encore des associations). Nous avons également pu assister à des rencontres/débats autour du thème de l'habitat alternatif et/ou coopératif (et notamment sur le thème des coopératives d'habitation de cession d'usage de Catalogne)³⁷. L'Annexe 2 rappelle notamment ces rencontres/débats que nous avons suivies tout le long du travail de terrain de recherche.

3. La recherche participative, une relation à double sens

Nous nous sommes rapidement positionnés dans une démarche de recherche participative. Cette démarche se caractérise par « *un processus de production des connaissances effectué de concert avec les acteurs de terrain* », ce qui a pour corolaire « *la valorisation du savoir des citoyens, la mise en évidence des potentialités des participants et le renforcement, chez les personnes engagées, d'une prise de conscience de leurs propres capacités à déclencher et à contrôler l'action* » (Anadón, 2007).

a) Recherche participative, « culture libre » et anonymat

A la suite de notre mémoire de Master 1 réalisé sur l'habitat coopératif de Calafou³⁸, il fut rapidement décidé qu'il était nécessaire que notre présent travail de recherche soit publié sur internet et qu'il soit librement et gratuitement accessible sous une licence de type *Creative*

³⁵ C'était notamment le cas de la coopérative *La Borda, Roig21* et *6Claus*.

³⁶ Excepté pour le projet de coopérative d'habitation de cession d'usage du quartier de *Vallcarca* que nous nous connaissions pas à l'époque.

³⁷ Le programme de cette troisième *Foire d'Economie Solidaire de Catalogne* est disponible ici : <http://www.firaesc.org/programa/>, consulté le 8 mai 2015.

³⁸ Calafou est un projet d'habitat coopératif situé à 60 kilomètres environ de Barcelone. Impulsé par la Coopérative Intégrale Catalane (CIC), il articule logement abordable et production de technologies alternatives. Pour notre mémoire de Master 1 (réalisé en 2014) nous avons justement analysé le montage et la mise en pratique de cette forme d'habitat alternatif.

*Commons*³⁹. En effet, il n'aurait pas été correct de demander aux habitants et acteurs de s'impliquer (notamment lors d'entretiens) sans leur « rendre la pareille ». Le présent mémoire de recherche étant écrit en français (langue que la plupart des acteurs que nous avons rencontrés ne maîtrisent pas), il nous a donc très rapidement paru primordial de réaliser une traduction (au moins partielle) du travail. L'idée est donc de réaliser un article résumant les points importants de notre travail de recherche que nous publierons sur une plateforme en ligne en accès libre (en français, en castillan et en catalan). Ce travail sera réalisé après le rendu final du mémoire.

De plus, lors de notre travail de recherche de Master 1, nous avons prévu (avec l'aide d'une habitante – et sociologue – de Calafou) de réaliser un « Manuel de répliquabilité » des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage dans le but d'aider les futures initiatives en la matière et pour que l'expérience vécue par les membres des projets étudiés soit diffusée. Nous en avons alors parlé avec plusieurs associations et coopératives travaillant sur le thème du logement alternatif et celles-ci nous avaient affirmé que cette idée les intéressait beaucoup. Ce travail se réalisera à plusieurs mains (dans une démarche d'écriture collaborative) et débutera à la suite du présent travail de mémoire de Master 2.

Enfin, afin de préserver la vie privée des habitants et des membres des mouvements sociaux que nous avons rencontrés, les réponses et les avis de ces derniers ont été anonymisés au sein du mémoire final lorsque ceux-ci le souhaitaient. Afin de discerner les vrais noms des faux, les faux noms ont été encadrés d'apostrophes (‘’) tout au long de ce travail.

4. La démarche de terrain : observation participante, réalisation d'entretiens et questionnaires

Nous avons basé notre travail de recherche sur la réalisation d'**entretiens** (semi-directifs et libres), d'**observations participantes** de réunions (publiques, d'habitants, institutionnelles, etc.), de **discussions libres (ou informelles)**⁴⁰ et en **exploitant un corpus documentaire** (revues de presse, textes fondateurs des coopératives, communiqués de presse des coopératives, productions des groupes d'habitants et des acteurs institutionnels, contenus

³⁹ Pour plus d'informations sur les licences de type *Creative Commons* voir le site web *Creative Commons France* : <http://creativecommons.fr/>, consulté le 19 mai 2015.

⁴⁰ Pour la plupart des habitants des coopératives que nous avons rencontré, nous avons mis en place une discussion libre afin d'en apprendre plus sur les projets. En effet, l'idée de réaliser un entretien formalisé (avec enregistreur numérique et avec des questions prédéfinies) n'était pas très adaptée, pour deux raisons : premièrement parce que cela n'était pas forcément nécessaire dans tous les cas (certains habitants n'ayant pas beaucoup d'informations à nous donner) ; deuxièmement parce que cela semblait déranger certains habitants car cela ressemblait trop à un « interrogatoire ». Nous avons pu plusieurs fois remarquer lors de notre travail de mémoire de Master 1 qu'il était beaucoup plus facile d'obtenir des informations en pratiquant la discussion libre qu'en réalisant un entretien.

issus de blogs et de sites internet, etc.). Nous avons donc rencontré les « fondateurs » des différents projets de coopératives d'habitation de cession d'usage de l'AMB, quelques habitants, les principaux acteurs du logement alternatif en lien avec l'élaboration de coopérative d'habitation de cession d'usage (l'association *SostreCívic*, les coopératives d'architectes et d'urbanistes *Celobert*, *LaCol*, *Raons Públiques*, etc.⁴¹), des membres des mouvements sociaux pour le droit au logement à Barcelone et ses alentours (membres de la *PAH*, membres du mouvement *okupa*, etc.). Quelques acteurs des politiques publiques du logement ont également été rencontrés, notamment M. Antoni Sorolla, le plus haut responsable de la Direction Logement de la Municipalité de Barcelone.

L'objectif n'était pas de réaliser un entretien avec chaque habitant (ou futur habitant) des coopératives pour obtenir une vision exhaustive et absolue de chaque projet mais plutôt d'obtenir une « pluralité de points de vue sur une même réalité » (Bouillon, 2009, p. 12). Pour notre recherche, il était important de comprendre les raisons pour lesquelles les habitants ont décidé de se lancer dans des projets de ce genre, d'où la mise en place d'entretiens. L'observation participante et le suivi des réunions et assemblées des habitants ont permis de recouper ces informations afin d'analyser leur mode d'organisation et de gestion des coopératives. L'Annexe 1 indique la liste des entretiens réalisés et l'Annexe 3 témoigne des questions posées aux interviewés⁴².

5. Note sur la situation politique singulière lors du terrain de recherche

Il est important de préciser le cadre temporel dans lequel nous avons réalisé notre travail de recherche. Celui-ci s'est déroulé durant les mois d'avril et de mai 2015, c'est-à-dire durant la campagne électorale des municipales. En effet, les élections municipales espagnoles ayant lieu le 24 mai 2015, nous étions à Barcelone au beau milieu de la dernière ligne droite des élections. Ainsi, il fut très difficile d'obtenir certains rendez-vous avec les membres de certaines coopératives ou encore certains responsables politiques. De plus, le maire de Barcelone en poste jusqu'au 24 mai 2015 – Xavier Trias (*CiU*⁴³ - Droite catalaniste) – était alors au coude à coude avec la candidate de *Barcelona en Comú* (formation politique regroupant plusieurs partis de gauche et d'extrême gauche)⁴⁴ fortement favorable à l'habitat

⁴¹ Ces associations et coopératives sont pour la plupart intégrées dans le secteur conventionnel du logement catalan et furent très intéressantes à questionner au sujet de l'intégration des coopératives de cession d'usage aux politiques conventionnelles de logement catalan.

⁴² Ou plutôt d'un exemple de questions, car nous avons adapté les entretiens en fonction des interviewés.

⁴³ *CiU*, *Convergència i Unió* (Convergence et Union), est un parti politique catalan de droite.

⁴⁴ Source : http://www.eldiario.es/catalunyaplural/politica/Ada-Colau-eleccions-Barcelona-CIS_0_385311751.html, consulté le 21 mai 2015.

alternatif et tout particulièrement aux coopératives d'habitation et représentée par Ada Colau (candidate provenant justement des mobilisations sociales en faveur du droit au logement abordable et digne)⁴⁵. Ainsi, plusieurs déclarations publiques où Xavier Trias affirmait son grand intérêt pour les alternatives en matière de logement sont à prendre en considération à l'aune de cette situation politique toute particulière.

⁴⁵ Elle fut notamment co-fondatrice et porte-parole de la *Plateforme des Affectés par l'Hypothèque* (PAH) de 2009 à 2014 et, avant cela, membre active de plusieurs mouvements sociaux pour le droit au logement digne (comme par exemple le mouvement *V de Vivienda*). Nous y reviendrons par la suite.

PARTIE 2

Les politiques de logement en Espagne depuis le XXème siècle : de l’oubli des coopératives de propriété collective à leur réémergence

« La vivienda es algo que está con los ciudadanos. Los ciudadanos con sus hogares forman la ciudad. Siendo el órgano político de la ciudad el Municipio con sus viviendas, es un absurdo insostenible el que tenga que ser nacionalizada. La vivienda tiene que ser municipalizada, pero pronto. »⁴⁶

Juan García Oliver, *El eco de los pasos*, 1978.

Les coopératives d’habitation de propriété collective ont vu le jour en Catalogne espagnole dès la fin du XIXe et au début du XXe siècle. Elles étaient tout d’abord vues comme un outil de production de logement abordable permettant d’améliorer les conditions de vie des ouvriers.

Avant d’aborder le thème de l’actuel retour des coopératives d’habitation de propriété collective en Catalogne, il est important de rappeler plus précisément comment cette forme d’habitat alternatif est apparue pour la première fois sur le territoire catalan. Nous aborderons ensuite les grandes étapes des politiques de logement espagnoles qui ont mené à la situation que nous connaissons aujourd’hui. Pour cela, nous adopterons une progression chronologique, en débutant par une présentation des premières coopératives d’habitation de propriété collective du XIXe et XXe siècle. Puis, nous aborderons l’arrivée du franquisme et les

⁴⁶ « Le logement est quelque chose qui fait partie des citoyens, car ces citoyens et leur foyer forment la ville. L’organe politique étant la commune et ses logements, il est absurde de soutenir leur nationalisation. Le logement doit être municipalisé, rapidement ». Juan García Oliver, *L’écho des pas*, 2014.

changements en matière de logement entrepris durant la dictature. Enfin, nous traiterons des politiques de logement mises en place pendant et à la suite de la transition démocratique espagnole. Cela nous permettra alors de replacer l'actuel retour des coopératives d'habitation de propriété collective dans le contexte politique, économique et social qui lui est propre.

I. Des coopératives d'habitation de propriété collective du début du XXe siècle à l'avènement d'un « Etat de propriétaires »

Comme nous l'avons vu précédemment, selon Yann Maury les formes d'habitat coopératif sont « *une notion à la fois ancienne* » de par l'histoire du mouvement coopératif, « *mais également nouvelle, dans ses formes de réémergence* » (Maury, 2009, p. 22). En effet, les coopératives d'habitation⁴⁷ existent en Catalogne depuis le XIXe siècle. A cette époque, elles étaient notamment considérées comme une solution viable face aux difficultés d'accès au logement de la classe ouvrière. Nous avons tout particulièrement étudié cette période lors de notre mémoire de Master 1 traitant de l'habitat coopératif de *Calafou* en Catalogne espagnole (Miralles Buil, 2014). Nous reviendrons donc ici seulement sur les grandes lignes de ce mouvement coopératif catalan en matière de logement, ce qui nous permettra d'éclairer la réémergence actuelle de cette forme de logement collectif⁴⁸.

A. Les coopératives d'habitation des années 1900 comme solution face à la crise du logement ouvrier

Le thème de l'actuel retour de l'habitat coopératif en Espagne est très peu abordé dans les recherches en sciences humaines et sociales. Il existe cependant de nombreux travaux sur l'histoire du coopératisme catalan en matière de logement, surtout concernant les expériences du XIXème et du début du XXème siècle.

⁴⁷ Comme nous l'avons déjà expliqué plus haut, nous parlerons ici de « coopérative d'habitation » et non pas de « coopératives d'habitants » car ce terme n'est pas utilisé en Catalogne espagnole (ni en Espagne).

⁴⁸ Pour plus d'informations sur l'histoire du mouvement coopératif catalan et le développement des coopératives d'habitation à cette époque, voir : Miralles Buil D., 2014, *Calafou, une coopérative d'habitants en devenir. Une solution viable face à la crise du logement à Barcelone ?*, Mémoire de géographie, Lyon, Université Lumière Lyon 2, 210 p.

1. Un mouvement coopératif catalan dominé par le courant modéré et réformiste

L'histoire du coopératisme catalan est fortement liée à celle des mouvements ouvriers du XIX^{ème} et XX^{ème} siècle. Selon Mercè Tatjer Mir (professeure de Géographie à l'Université de Barcelone), la toute première coopérative catalane fut créée en 1840 à Barcelone, c'est-à-dire avant la fameuse expérience anglaise des *Équitables Pionniers de Rochdale* qui vit le jour en 1844 (Tatjer Mir, 1998)⁴⁹. Mais c'est à partir de 1864 que les initiatives coopératives se sont intensifiées en Catalogne espagnole, notamment avec la traduction et la diffusion de l'expérience précédemment citée des *Équitables Pionniers de Rochdale*⁵⁰ (Estivill, 1979, p. 126).

De très nombreuses idéologies différentes ont influencé le mouvement coopératif catalan, celles-ci allant des valeurs de la doctrine sociale de l'Eglise⁵¹ jusqu'à l'anarchisme de Pierre Kropotkine ou d'Élisée Reclus (Masjuan, 2006, p. 110 ; Tatjer Mir, 1998), tout en passant par les idées libérales, paternalistes, ou encore marxistes. Néanmoins, deux grands principaux courants ont pris forme dès les années 1870 au sein de ce vaste mouvement. La première voie, **modérée et réformiste**, appréhendait les coopératives comme un « *moyen de protection légale des ouvriers* » (Estivill, 1979, p. 126) et comme un « *modèle d'organisation sociale ayant une valeur universelle* », voire plus largement comme « *une alternative au socialisme dans sa version marxiste* »⁵² (Tatjer Mir, 1998). Pour Antonio Yagüe Aviñó, ce courant coopératif « **modéré et réformiste** » – qui mobilisait « *les idées et les pratiques de Owen, Fourier et Godin limitées à l'organisation entrepreneuriale et la consommation (...) sans questionner le système en lui-même* » – est rapidement devenu la forme majoritaire et officielle en Catalogne espagnole (Yagüe Aviñó, 2013, p. 47).

Un deuxième courant du coopératisme catalan, plus radical, considérait les coopératives comme un outil au service du mouvement ouvrier, lui permettant d'engendrer un changement radical et révolutionnaire de la société. Cette position, selon Mercè Tatjer Mir (1998), était

⁴⁹ Ce n'était pourtant pas la toute première coopérative d'Europe, comme nous l'avons vu plus haut (cf. Coudroy de Lille, 2015).

⁵⁰ Traduction réalisée par Fernando Garrido, qui était également un fervent défenseur de la pensée de Charles Fourier.

⁵¹ Sur ce sujet, voir notamment *Los problemas del trabajo y el socialismo* de M. Gil Maestre (Barcelone, 1897).

⁵² Une position similaire est observable pour les coopératives suisses : cf. Lorenceau, R., 1994, « Les coopératives d'habitation en Suisse alémanique. Une diffusion de la propriété », *Annales de la Recherche Urbaine*, n° 65, p. 112.

tenue à la fois par les marxistes et les anarchistes⁵³. Cette seconde voie, dénommée « **coopératisme révolutionnaire** » par Antonio Yagüe Aviñó et Mercè Tatjer Mir, était en rupture avec la société capitaliste et poursuivait « *les aspirations plus ambitieuses des socialistes utopiques pour proposer une transformation intégrale de la structure socio-économique de la société* ». (Yagüe Aviñó, 2013, p. 47).

Malgré ces différents courants, c'est le **courant modéré et réformiste qui s'imposa en Catalogne** dès la création du mouvement coopératif et jusqu'aux années 1930 environ. Selon le sociologue et historien Jordi Estivill, l'objectif de ce courant était alors d'« *améliorer les conditions de vie et de travail des ouvriers, mais sans remettre en cause le salariat ou le système politique* » (Estivill, 1979, p. 128). Les actions mises en place par le mouvement coopératif catalan étaient donc bien loin du coopératisme radical et révolutionnaire préconisé par les anarchistes ou les marxistes (Tatjer Mir, 1998 ; Yagüe Aviñó, 2013). C'est à travers ce mouvement modéré et réformiste – et tout particulièrement avec le soutien d'instituts et d'instances réformistes – que furent répandues en Catalogne les idées du catholicisme social français de Charles Gide⁵⁴, ou encore celles de Henry George, John Ruskin, Eduard Bernstein, etc. (Tatjer Mir, 1998).

2. Les premières coopératives d'habitation de propriété collective de Catalogne

Selon la géographe Mercè Tatjer Mir, très peu de coopératives du XIX^e siècle ont abordé le thème du logement. Les quelques exceptions agissaient alors comme de simples promoteurs de logements sans mettre en place ensuite de quelconque gestion coopérative des logements par leurs habitants (Tatjer Mir, 1998). Mais dès la promulgation par l'État espagnol de la première *Ley de Casas Baratas* (Loi des Habitations Bon Marché) de 1911 – qui avait pour but de « *donner une couverture légale à la construction d'habitations ouvrières à prix populaire* » (Dalmau Torvà et Miró, 2010, p. 317) – les projets de construction de logements abordables à destination des ouvriers et produits directement par les coopératives furent beaucoup plus nombreux (Tatjer Mir, 1998). Cependant, la grande majorité de ces coopératives étaient des « coopératives de construction de logements » et ne mettaient pas en

⁵³ Il est tout de même important de noter que les milieux anarchistes (très présents à Barcelone à cette époque) sont restés très critiques envers le mouvement coopératif catalan (au moins jusqu'en 1911). Les anarchistes ont fortement insisté sur la possible mise en place d'une « *élite coopératiste privilégiée* » pouvant dévier fortement des idées révolutionnaires. Cette critique des anarchistes était directement destinée au courant modéré et réformiste, mais également aux dérivés de certains penseurs socialistes autoritaires (marxistes) (Estivill, 1979, p. 127).

⁵⁴ Gide a grandement influencé le socialiste J. Salas Antón (1854-1931), avocat et adjoint au maire de Barcelone, qui était l'un des plus ardens organisateurs et sympathisants du coopératisme catalan.

place une gestion coopérative des logements après leur construction⁵⁵. De plus, comme les tenants du mouvement coopératif catalan étaient à l'époque majoritairement réformistes, aucune remise en question de la propriété du sol n'était proposée durant les premières années du XXe siècle.

Dès 1914, la question épineuse de la propriété du sol fut discutée par **Cebrià de Montoliu**, alors bibliothécaire du *Musée Social*⁵⁶. Celui-ci, fortement influencé par les travaux d'Élisée Reclus et de Patrick Geddes (Masjuan, 2006, p. 110), publia en 1914 un texte posant les bases du coopératisme catalan en matière de logement. Ce texte, intitulé *La coopération dans le mouvement des Cités-Jardins*⁵⁷, décrit les expériences de logements alternatifs imaginés par Ebenezer Howard et tout particulièrement le cas de la Cité-jardin de Letchwork. Il analyse également plusieurs projets de coopératives de locataires⁵⁸ anglaises et allemandes (Tatjer Mir, 1998).

Dans la lignée des propositions de l'urbaniste libertaire Ebenezer Howard⁵⁹ – mais aussi de Raymond Unwin et de Barry Parker (architectes socialistes et proches des mouvements anarchistes) – Montoliu critiquait fortement la propriété privée. En effet, la notion de coopération dans l'habitat telle qu'il la concevait « **supprime la propriété individuelle du sol, permet la participation des travailleurs et des artisans de la construction à l'édification de maisons bon marché** » (Tatjer Mir, 1998). Pour Cebrià de Montoliu, dès 1912, il est nécessaire de « **réserver à la communauté la propriété collective, de mettre en place des conditions afin d'empêcher les effets de spéculation des terrains (...)** » (Montoliu, 1912, p. 29). Il réaffirmait cette position en 1918 en l'appliquant à la question du logement :
« **Le premier principe fondamental de la Cité-jardin est la nécessité du contrôle public de la terre (...). Avant que ne soit résolu le problème de la terre, il sera impossible de trouver une solution au problème du logement (...). Tout comme la maison se dresse sur la terre, de la même façon le problème du logement dépend de la question de la terre (...). Il est en général reconnu que la possession et le contrôle de la terre pour les intérêts d'une minorité est le grand obstacle qu'il est important de supprimer avant que le problème du logement ne puisse**

⁵⁵ Leur fonctionnement ne correspondait donc pas à celui de ce que nous appelons actuellement « coopératives d'habitants » en France, c'est-à-dire des **coopératives d'habitation où la propriété est collective** et où un fonctionnement coopératif est mis en place pour la gestion de l'édifice (ou du terrain).

⁵⁶ Le *Musée Social* est une entité créée en 1909 par la *Municipalité et la Députation Provinciale de Barcelone* et ayant pour but « *d'étudier et d'apporter des solutions à la question ouvrière* » (Tatjer Mir, 1998).

⁵⁷ Titre original : *La cooperación en el movimiento de las Ciudades Jardines*.

⁵⁸ *Cooperativas de inquilinos* dans le texte original. *Inquilino* signifiant « locataire ».

⁵⁹ Selon White et Kossoff, dans son « *désir de concevoir des espaces urbains sains et démocratiques, [Ebenezer Howard] a été immensément influencé par Kropotkine* » (White et Kossoff, 2011, p. 161).

être résolu (...) » (Civitas, 1918, p. 206)⁶⁰. Bien que Montoliu ne fut pas officiellement reconnu comme un socialiste mais plutôt considéré comme appartenant au courant réformiste du coopératisme catalan, selon Eduard Masjuan il est clair qu'il existe de nombreux liens entre la théorie de « *Cité-jardin coopératiste* » développée par Montoliu et les idées libertaires et anarchistes de ses contemporains (Masjuan, 2000, p. 22).

Bien que le travail réalisé par Cebrià de Montoliu pour promouvoir son modèle urbanistique de *Ciudad Jardín* fut important, très peu de projets furent menés à terme et seul le cas de la *Société Coopérative du Logement Bon Marché*⁶¹ a réellement mis en pratique la vision de Cebrià de Montoliu (Miralles Buil, 2014, p. 48).

Malgré la difficulté d'application de son modèle de logement, Montoliu développait un concept de logement coopératif très proche de l'actuelle définition des **coopératives d'habitants** françaises. En effet, tout comme l'affirme Anne D'Orazio pour le cas des coopératives d'habitants françaises actuelles, la gestion coopérative de l'habitat de Montoliu permettait « à un collectif d'habitants de pouvoir devenir « **collectivement propriétaire** » et développait une réflexion sur l'**accessibilité économique et sociale du logement** ». La gestion coopérative des logements était alors vue comme « un outil de **lutte contre l'exclusion et la spéculation immobilière** » (D'Orazio, 2012).

Ainsi, la notion de coopérative d'habitation de propriété collective proposée par Cebrià de Montoliu marqua fortement le secteur du coopératisme catalan en matière de logement en « *proposant un fonctionnement coopératiste de la construction du logement jusqu'à sa gestion, et cela à travers la mise en place d'une propriété collectivement partagée par les membres de ladite coopérative* » (Miralles Buil, 2014, p. 50).

3. L'instrumentalisation politique des coopératives d'habitation en Espagne : vers la création d'un « Etat de propriétaires »

Le concept de « *Cité-jardin coopératiste* » développé par Montoliu s'est rapidement heurté à la difficulté de la mise en pratique, notamment concernant la propriété collective du sol. Selon Begoña Bernal, l'une des principales raisons à cela provient de la volonté « *de la bourgeoisie et de l'État espagnol ainsi que de l'Église catholique* » d'affaiblir le développement des idées révolutionnaires en promouvant l'accession à la propriété privée pour les ouvriers (Bernal, 2008, p. 274). Dès 1923, avec l'instauration de la dictature du

⁶⁰ La revue *Civitas* est créée en 1911 et dirigée par Montoliu jusqu'en 1919.

⁶¹ *Sociedad Cooperativa de la Habitación Barata*. «*Barata*» peut également se traduire par « abordable » ou « économique ».

Général Primo de Rivera (1923-1930), le régime du dictateur poursuivit cette politique d'aide à l'accession à la propriété, ce qui eut pour conséquence d'étouffer tous les projets de coopératives d'habitation de propriété collective. Le mouvement coopératif catalan (tendance réformiste) développa alors des projets d'accession à la propriété (Tatjer Mir, 1998). Et Mercè Tatjer Mir de conclure : « *En définitive, les approches à caractère plus collectif et d'esprit coopératif semblaient avoir disparu au profit d'une gestion coopérative vue comme une forme plus économique d'accéder à la propriété privée du logement* » (Tatjer Mir, 1998). Plus tard, durant le régime franquiste (1939-1975), cette forte incitation à l'accession à la propriété s'est affermie encore davantage.

Ainsi, entre 1911 et 1936, les coopératistes envisageaient la construction d'un millier de logements dans la capitale catalane. De ceux-ci, seul près de 700 furent réellement bâtis. Face aux plus de trois milles logements construits annuellement à Barcelone entre 1923 et 1936, la place des coopératives d'habitation restait donc fortement minoritaire à cette époque (Tatjer Mir, 1998).

B. Franquisme et politiques de logement

L'analyse des politiques de logements de la période franquiste est importante afin d'appréhender la situation dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui. En effet, selon Céline Vaz, « *certains traits caractérisant le modèle immobilier espagnol contemporain semblent se fixer alors [à l'époque du franquisme] : urbanisation extensive, domination de la propriété d'occupation, rachitisme du logement social, poids du secteur immobilier dans l'économie* » (Vaz, 2013, p. 3). Nous ne nous attarderons pas sur l'intégralité des politiques urbaines et de logements mises en place par le régime franquiste⁶² mais nous nous arrêterons sur trois points primordiaux afin de comprendre l'actuelle réémergence des coopératives d'habitation de propriété collective à Barcelone : la création et la consolidation d'un « état de propriétaires » et la quasi disparition de la location ; l'importance du secteur privé dans la construction des logements ; et l'ouverture du pays à la globalisation néolibérale.

⁶² Pour plus d'informations sur ce thème, voir la thèse de Céline Vaz : Vaz C., 2013, *Le franquisme et la production de la ville. Politiques du logement et de l'urbanisme, mondes professionnels et savoirs urbains en Espagne des années 1930 aux années 1970*, Thèse de doctorat d'Histoire, Paris, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, 974 p.

1. La création et la consolidation d'un « Etat de propriétaires »

Malgré la forte volonté de la bourgeoisie et du régime dictatorial espagnol de favoriser la propriété occupante, jusqu'en 1955 la grande majorité des logements – 87,9 % dans la province de Madrid ; 83 % dans celle de Barcelone – étaient encore soumis au régime de location (Capel Sáez, 2013b, p. 329 ; Vaz, 2013, p. 109).

Pendant les premières années de la dictature, la situation du logement se dégrada de plus en plus, bien que plusieurs organismes aient été spécifiquement créés dans le but de trouver une solution à ce problème. Cette politique volontariste mise en place par le régime franquiste – construction de nombreux logements sociaux, multiplication des organismes et institutions chargées de mettre en place des mesures de contrôle de loyer et des dispositifs d'aides à la construction, etc.⁶³ – cachait en fait selon Céline Vaz « *une fonction politique, comme moyen pour le régime de satisfaire les différents intérêts qui le soutiennent* » (Vaz, 2013, p. 125). Ainsi, au tournant des années 1940-1950, la situation de crise du logement menaçait la stabilité du régime dictatorial de Franco et a poussé le régime à modifier sa politique, notamment en favorisant davantage encore l'accès à la propriété⁶⁴.

Les années 1950 ont marqué un important tournant dans les politiques espagnoles d'urbanisme et de logement. En effet, selon Céline Vaz, cette période correspond « *à la genèse des politiques d'urbanisme et du logement qui restèrent en vigueur durant toute la dictature* » (Vaz, 2013, p. 3). La Loi d'urbanisme de 1956 a instauré le principe systématique de la planification territoriale – centralisée à Madrid – en l'étendant à l'ensemble du territoire. L'idée était ainsi de « *réaliser un plan national et des plans généraux fixant les grandes orientations de la planification auxquelles devraient se conformer les plans des échelles inférieures* » (Vaz, 2013, p. 350). De plus, la création du Ministère du Logement en 1957 a permis au régime d'avancer encore davantage vers la formation de leur « Etat de propriétaires » tant désiré. Effectivement, ce Ministère, selon le premier ministre franquiste de l'époque, avait pour but de mettre en place « *non pas une Espagne prolétaire, mais une Espagne de propriétaires* »⁶⁵. Dès lors, la construction de « *polygone de logement social* »⁶⁶ a sensiblement augmenté. Ce fut la *Loi de Propriété Horizontale*⁶⁷ de 1960 qui facilita cet accès

⁶³ Pour plus de précision voir la partie A.3. du Chapitre I de la thèse de Céline Vaz, *op. cit.*

⁶⁴ Begoña Bernal témoigne bien de la promotion de l'accès à la propriété privée comme « *une méthode parfaite pour obtenir la paix sociale* » (Bernal, 2008, p. 274).

⁶⁵ Paroles rapportées par Horacio Capel Sáez (Capel Sáez, 2013b, p. 330).

⁶⁶ Les *polígonos de viviendas* sont des zones d'aménagements dont la morphologie renvoyait fortement aux grands ensembles français (Capel Sáez, 2013a, p. 249).

⁶⁷ « *Ley de Propiedad Horizontal* ».

au logement de propriété privée (en copropriété au sein d'immeubles d'habitat collectif) au plus grand nombre des espagnols (Capel Sáez, 2013b, p. 330 ; Vaz, 2013, p. 487). Mais Céline Vaz rappelle que les espagnols n'ont pas été interrogés sur leur préférence en matière de logement et de type d'occupation. Ainsi, « *la généralisation de la propriété est entérinée par les seules logiques politiques et financières et consacrée comme la norme souhaitable par l'offre monolithique des promoteurs marchands* » (Vaz, 2013, p. 487).

Les années 1950 sont donc une période charnière dans le domaine du logement en Espagne : elle signe « *l'abandon d'une intervention directe de l'Etat au profit de l'initiative privée* » (Vaz, 2013, p. 35).

2. Les années 1950-1960 : l'affirmation du secteur privé dans la construction des logements

Face à ces importantes difficultés financières, le nouveau Ministère du Logement a décidé de se tourner vers le privé, tout en laissant à l'Etat le rôle de « stimulateur » de cette initiative privée. Le Plan d'Urgence Sociale (PUS) de Madrid, première initiative du Ministère du Logement, avait pour but de « *mobiliser l'initiative privée de façon à ce que l'Etat transfère sur elle une grande partie des énergies qu'il consacre aujourd'hui à la construction* »⁶⁸. Cette préférence donnée à la production de logements protégés⁶⁹ par le privé a signé la fin des programmes de construction publique et l'affirmation d'une logique plus libérale du régime franquiste en matière de logement. C'était alors l'incitation à la construction – par des promoteurs privés – qui devait palier le manque de logements abordables.

L'un des points principaux de cette incitation à la construction par le privé provient de la mise à disposition d'un grand nombre de terrains à bas prix. Rapidement, les subventions octroyées par le public, les prêts à taux réduits, les primes ou les avances dont devaient bénéficier les promoteurs pour la construction de logements protégés ont été détournées par les promoteurs afin de construire des « logements de *standing* » pour les ménages aisés (Vaz, 2013, p. 396). Au final, le Ministère du Logement espagnol a été « *le maître d'œuvre de la libéralisation de la politique d'aide à la construction et le fossoyeur du rôle direct de l'Etat dans le problème du logement* » (Vaz, 2013, p. 427).

En 1954, la configuration du marché du logement était composée par trois segments : un *secteur officiel* ou *protégé* construisant des logements protégés ; un *secteur « mixte »* ou

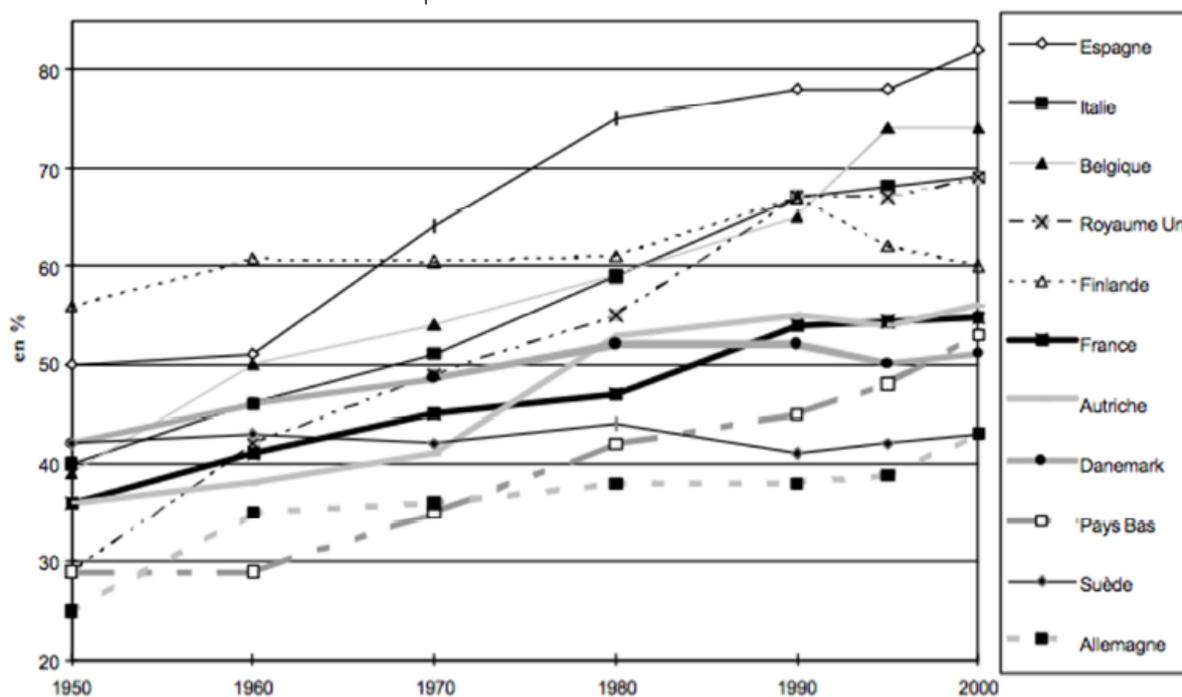
⁶⁸ Affirmation provenant de la loi du 13 novembre 1957, rapportée par Céline Vaz (2013, p. 394).

⁶⁹ En Espagne, les « logements protégés » correspondent assez aux « logements sociaux » français.

protégé d'initiative privée (c'est-à-dire produisant des logements protégés mais construit par des promoteurs privés) ; et un *secteur libre*, entièrement privé et ne recevant aucune aide de l'Etat (Vaz, 2013, p. 442). Mais dès la fin des années 1950, c'est le secteur privé qui se chargeait très majoritairement de la production de logements protégés. Il s'agit, selon Céline Vaz, du « sacre » et de « la consolidation des acteurs privés de production animés par la recherche du profit » et du déclin de la promotion officielle (publique) de logements (Vaz, 2013, p. 442). En effet, en 1965, 92,3% de la construction de logements protégés était réalisé par le secteur privé ; et 93% en 1974 (Vaz, 2013, p. 454). Ainsi, à partir des années 1965, le développement du secteur protégé allait de pair avec celui de la promotion privée (Vilanova, 1998, p. 460).

De plus, la refonte de la politique « d'aide à la pierre » (1953-1954) mise en place par le régime franquiste a poussé encore les espagnols à accéder à la propriété (ou plutôt à la copropriété dans des immeubles collectifs, les fameux *polígonos de viviendas*). La favorisation à l'accession à la propriété privée s'est accentuée encore après 1960, jusqu'à représenter 63,4 % de l'occupation en 1970 et 73,1% en 1980, ce qui plaça l'Espagne en tête de l'augmentation de la propriété occupante en Europe (voir Figure 1 ci-dessous) (Vaz, 2013, p. 474).

Figure 1 : Evolution de la part des propriétaires occupants dans divers pays d'Europe occidentale entre 1950 et 2000



Source : <http://www2.logement.gouv.fr/actu/logeeurope/>

Graphique provenant de : Vaz, 2013, p. 474.

3. Le Plan de stabilisation économique et la fin de l'autarcie de l'Espagne franquiste

De par la politique d'autarcie mise en place par le franquisme durant les années 1940-1950, l'industrialisation des grandes villes espagnoles – et tout particulièrement de Barcelone – a fortement augmenté et engendré un fort développement industriel ainsi qu'une forte implantation d'usines dans de nombreux quartiers (notamment dans les quartiers de Sant Andreu, Poblenou, Zona Franca, Les Corts, etc. de la ville de Barcelone) (Capel Sáez, 2009b, p. 9). Pourtant, à la fin des années 1950, la situation économique de l'Espagne s'est fortement détériorée et une inflation galopante s'est installée, annonçant l'échec de la politique d'autarcie et la nécessité d'un changement de cap.

En 1959, le Plan de stabilisation économique mit fin à cette politique d'autarcie et inaugura ainsi une forte période de développement économique : le *desarrollismo*⁷⁰. Selon Enrique Leiva, Ivan Miró et Xavier Urbano, ce plan provenait de la situation de grand blocage économique dans laquelle se trouvait le régime franquiste, propice à l'avènement de fortes révoltes sociales (Leiva, Miró et Urbano, 2007, p. 17). Ce plan, qui impulsa un nouveau modèle d'économie de marché (basé sur la libéralisation interne et sur l'ouverture du pays sur l'extérieur), était une proposition formulée par les « technocrates » de l'*Opus Dei*⁷¹ (Leiva, Miró et Urbano, 2007, p. 16 ; Vaz, 2013, p. 380). Il aida à débloquer des fonds pour concrétiser le *desarrollismo* et affermir le poids des acteurs privés dans l'économie espagnole en suivant le chemin de l'austérité et de la réduction des dépenses publiques. Il matérialisait « la politique de libéralisation de l'économie espagnole et son insertion dans les échanges économiques internationaux » qui mena à l'intégration de l'Espagne au sein de l'OECE⁷², de la Banque mondiale et du FMI (entre 1958 et 1960) dans le but « d'accompagner les changements structurels de l'économie espagnole [que les technocrates de l'Opus Dei] appelaient de leurs vœux » (Vaz, 2013, p. 389). C'est ce plan qui représenta le point de départ de l'économie capitaliste libérale de l'Espagne que nous connaissons aujourd'hui (Leiva, Miró et Urbano, 2007, p. 17 ; Vaz, 2013, p. 389).

⁷⁰ Ce terme est utilisé pour désigner le très important développement économique espagnol de 1960 à 1974 (la date de fin correspondant à la crise économique mondiale de 1973-1974). Il renvoie à l'idéologie « développementaliste » franquiste (promouvant l'expansion économique) très présente durant le régime franquiste à cette époque.

⁷¹ Selon le Larousse, l'*Opus Dei* (« Œuvre de Dieu » en latin) est une institution de l'Église catholique (fondée le 2 octobre 1928 par un prêtre espagnol). Son but est de « donner à ses membres le moyen de pratiquer les conseils évangéliques à travers leurs occupations familiales, professionnelles, sociales et politiques ». Source : http://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/Opus_Dei/136201, consulté le 10 mai 2015.

⁷² Organisation Européenne de Coopération Economique, l'ancêtre de l'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Economiques).

A la suite de cette « ouverture » du pays sur l'international, le processus de métropolisation s'est très fortement accentué en Espagne et tout particulièrement à Barcelone, qui a gagné plus de 475 000 habitants en vingt ans, passant de 1 300 000 habitants en 1950 à 1 775 000 en 1970 (Capel Sáez, 2009b, p. 10). Cette métropolisation de la fin des années 1950 et du début des années 60 se matérialisa notamment par une arrivée importante de migrants dans les grandes villes industrielles (telles que Barcelone), ce qui « *conduit au surpeuplement des logements des centres anciens et à l'auto-construction en périphérie d'habitations de fortune en marge de la légalité* » (Vorms, 2013, p. 43) : les fameuses « *chabola* »⁷³ (Belmessous et Matesanz Parellada, 2014, p. 340).

Cette « croissance urbaine périphérique » a entraîné « la mise en place d'opérations d'aménagement sectoriel souvent mal coordonnées entre elles, ce qui transforma « *le territoire métropolitain en une source de conflits divers, en particulier dans des villes comme Barcelone qui possède des structures sociales complexes, une densité de population élevée et un milieu physique hétérogène* » (Borja, 1976, p. 39).

C. De la montée en puissance des revendications habitantes à la Transition démocratique espagnole

A la fin des années 1960, l'Espagne se trouvait dans un contexte de crise urbaine profonde, provenant notamment du manque crucial de logements décents mais également du manque de participation des habitants dans les prises de décisions de l'administration (Hache, 2005). C'est de ce contexte urbain conflictuel qu'émergent les « mouvements des quartiers »⁷⁴. Ces mouvements (multiples et hétérogènes), regroupaient plusieurs sensibilités (féministe, écologiste, pacifiste, etc.) autour des problématiques urbaines et la qualité de vie (Alguacil Gómez, 2013, p. 85).

1) La montée en puissance des revendications habitantes sous le franquisme

Aux problèmes sociaux traditionnellement associés aux questions de production et au travail dans les usines, aux protestations concernant les conditions de travail et les salaires, s'ajoutèrent d'autres formes de contestations pouvant aller des revendications sur le thème du

⁷³ A Barcelone, on parle plutôt de « barraques ».

⁷⁴ Comme nous l'avons vu précédemment, *movimiento vecinal* (littéralement « mouvement des voisins » peut également se traduire par « mouvement de quartier » (Coudroy de Lille, Vaz et Vorms, 2013, p. 85).

logement à celui des équipements des quartiers⁷⁵. Ainsi, « *l'accumulation de problèmes engendra des protestations toujours mieux organisées, qui provoquèrent des réactions répressives de la part du pouvoir politique [du gouvernement franquiste], davantage préoccupé par le maintien de l'ordre* » (Capel Sáez, 2013b, p. 37). Ces luttes – à teneur clairement « transclassiste » (réunissant des individus de la « classe ouvrière » et de la « classe moyenne ») – ont regroupé une grande partie de la population des grandes villes espagnoles qui se mobilisèrent afin de revendiquer de meilleures conditions de « cadre de vie » et notamment des équipements adaptés pour les quartiers (Capel Sáez, 2013b, p. 37 ; Donzelot, 2009, p. 34). Ces revendications habitantes, structurées autour d'associations de quartiers⁷⁶, fondèrent alors un mouvement citoyen très politisé basé sur une organisation démocratique solide et « *fédérant les quartiers dans une stratégie commune de lutte pour un logement digne et pour la conquête de la ville* » (Alguacil Gómez, 2013, p. 89). Ces mouvements sociaux de quartiers (qui se prolongèrent jusqu'aux années 1980) « *luttaient contre la spéculation, pour le droit au logement décent [...]. Ils proposaient une forme explicite ou implicite de critique du modèle de société de l'époque* » (Capel Sáez, 2013b, p. 39). Selon Horacio Capel, « *ces oppositions n'étaient pas toujours un simple rejet, mais aussi souvent un refus du modèle de ville ainsi que l'affirmation d'autres possibilités et alternatives* » (Capel Sáez, 2013b, p. 39).

Rapidement, les organisations politiques de gauche – clandestines jusqu'en 1977 – « *découvrirent la capacité de mobilisation de ces revendications, et une partie de la lutte politique contre la dictature se tourna alors vers elles* » (Capel Sáez, 2013b, p. 37). Après la mort de Franco (en 1975) et lors du processus de « transition démocratique », les partis politiques de gauche (légalisés en 1977) se sont fortement appuyés sur les associations de quartiers pour grossir leur rang. En effet, selon Alexandra Hache, « *la plupart des nouveaux dirigeants politiques en étaient issus [des mouvements sociaux urbains], avec une prédominance des « associations de voisins », acteurs incontournables de la transition* » (Hache, 2005). On assista alors à une véritable « cooptation structurelle »⁷⁷, considérée par le géographe brésilien Marcelo Lopes de Souza comme l'épée de Damoclès pesant sur tous les

⁷⁵ Ces rassemblements d'habitants au sein d'associations de quartiers étaient rendus possibles par la loi du 24 décembre 1964 autorisant la constitution de certaines formes d'associations « sans visées politiques ». Pour plus d'informations sur le rôle des associations lors du franquisme, voir : Maza Zorrilla E., 2011, *Asociacionismo en la España franquista : aproximación histórica*, Valladolid, Universidad de Valladolid, 228 p.

⁷⁶ L'apparition de ces structures associatives dans les luttes urbaines les distingue de celles en usage jusqu'alors (organisation par partis ou syndicats) et représente selon Jacques Donzelot « *une volonté de mettre en acte la démocratie dans le contrôle du pouvoir local, par son exercice direct* » (Donzelot, 2009, p. 34).

⁷⁷ Pour le géographe brésilien Marcelo Lopes de Souza, la « cooptation structurelle » correspond à la manipulation politicienne et à « *l'influence subtile de la machine étatique* » tendant à séduire les membres des mouvements sociaux en leur promettant une place de choix à leurs côtés (Lopes de Souza, 2014, p. 364).

mouvements sociaux participant aux voies de la participation institutionnelle (Lopes de Souza, 2014, p. 364). En effet, comme l'affirme Marcelo Lopes de Souza, pendant la transition démocratique les mouvements sociaux urbains ont perdu énormément de poids à mesure que les partis de gauche affirmaient le leur. Horacio Capel Sáez en témoigne bien : « Avec la restauration de la démocratie et la normalisation de l'activité politique [...], les mouvements citoyens ont perdu de leur intensité ou se dédièrent plus spécifiquement à des revendications urbaines⁷⁸ ». Et d'ajouter : « Les partis politiques qui avaient soutenu et qui bénéficièrent des luttes [des mouvements sociaux urbains, et notamment des associations de quartiers] durant un temps, regardèrent ensuite avec méfiance ces mouvements sociaux » (Capel Sáez, 2013b, p. 38).

2) La Transition démocratique espagnole et la question du logement

A la mort de Franco (le 20 novembre 1975), l'Espagne entra dans une période dite de « transition démocratique » qui se prolongea au moins jusqu'en 1978, année de l'approbation de la Constitution Espagnole. Cette démocratisation de l'Espagne s'est accompagnée « d'une reconfiguration du modèle territorial espagnol, par un processus de décentralisation profond et de nouvelles politiques urbaines » (Coudroy de Lille, Vaz et Vorms, 2013, p. 11). La situation de crise du logement dans laquelle se trouvait l'Espagne au sortir de la dictature ne s'est cependant pas arrangée avec la transition démocratique.

Parmi les changements importants instaurés par cette transition démocratique, nous en retiendrons ici trois qui nous aideront à comprendre pourquoi cette situation du logement ne s'est pas rapidement améliorée : la décentralisation de la compétence urbanisme et logement ; la forte métropolisation des grandes villes espagnoles et les changements de politique concernant les logements sociaux.

a) *La décentralisation de la compétence en matière de logement : la difficulté d'articulation entre les différentes échelles territoriales*

La Constitution Espagnole de 1978 (toujours en vigueur aujourd'hui) n'a pas statué sur « l'inconstitutionnalité du code de l'urbanisme hérité du franquisme » (Parejo Alfonso, 2013, p. 29) mais a introduit une nouvelle donne. Elle a effectué une distinction entre les tâches d'aménagement du territoire et de l'aménagement urbain et, surtout, elle a décentralisé ces compétences aux communautés autonomes⁷⁹ nouvellement créées et donné une forte

⁷⁸ Autrement dit à des revendications « de surface », dénuées de revendications politiques fermes.

⁷⁹ Correspondant aux « régions espagnoles ».

autonomie aux communes concernant l'urbanisme (Daligaux, 2001, paragr. 39 et 42 ; Hache, 2005 ; Parejo Alfonso, 2013, p. 29-30)⁸⁰. Ainsi, la compétence en matière de logement a été décentralisée au niveau de la communauté autonome et la *Généralité de Catalogne* est devenue titulaire de plus de 60 000 logements construits sous la période franquiste (Vilanova, 1998, p. 462).

Pourtant, l'Etat n'a pas perdu pour autant tout pouvoir. En effet, il fixe tout de même une législation basique garantissant le respect du droit de propriété en Espagne ; définit les différents types de sols ; encadre fortement le droit d'expropriation. Enfin, il se réserve le droit « *d'intervenir exceptionnellement dans la compétence des régions si l'intérêt général est menacé et qu'il ne possède pas d'autre moyen d'action* » (Daligaux, 2001, paragr. 40). De plus, selon l'architecte et urbaniste Josep Maria Vilanova, « *dans un marché immobilier orienté quasi absolument vers la production de logement pour la vente, les aspects financiers et fiscaux sont les clés pour articuler une politique de logement effective* » (Vilanova, 1998, p. 462). Or, ces aspects financiers et fiscaux sont restés entièrement aux mains de l'Etat espagnol (Vilanova, 1998, p. 463). L'application en 1985 par l'Etat espagnol du *Décret Boyer* de libéralisation des loyers est un bon exemple du pouvoir que possède l'Etat espagnol sur la question du logement malgré la décentralisation. Ce décret mettait fin au gel des loyers qui permettait alors aux locataires de profiter de leur logement en location pendant de longues durées et sans augmentation de prix. Selon le géographe Horacio Capel Sáez, ce décret de libéralisation des loyers a engendré de grandes difficultés d'accès au logement pour un nombre important d'espagnols et est en partie responsable de « *l'obsession pour la propriété privée* » en Espagne (Capel Sáez, 2013b, p. 353).

Cette décentralisation a donc été un facteur défavorable à la planification en Espagne et tout particulièrement en matière de logement (Vorms, 2009). Selon Charlotte Vorms, aujourd'hui encore les municipalités sont toutes puissantes en matière d'urbanisme car la majorité des communautés autonomes « *n'ont pour la plupart pas choisi de se donner les moyens légaux d'une véritable politique d'aménagement* » (Vorms, 2009). Mais ces municipalités ne disposent en général pas des ressources économiques et, surtout, ne disposent pas de la compétence en matière de logement. La communauté autonome (dans notre cas la *Généralité de Catalogne*) possède cette compétence mais ne contrôle pas les leviers financiers et fiscaux. Pour finir, l'Etat possède les compétences en matière d'économie

⁸⁰ « *En effet, [les communautés autonomes] cumulent le pouvoir législatif et exécutif, la responsabilité de l'inspection et la tutelle des administrations* » (Daligaux, 2001, paragr. 39).

mais ne dispose pas des connaissances nécessaires concernant les nécessités concrètes de chaque territoire et ville en matière de logement. Cette difficulté d'articulation entre les différentes échelles territoriales, associée à une gestion libérale de l'espace urbain et du marché de l'immobilier, peut en partie expliquer pourquoi les politiques de logement mises en place durant les premières années suivant la transition démocratique ne sont pas parvenues à résoudre la crise du logement dans laquelle se trouvait l'Espagne à la fin de la dictature franquiste (Vilanova, 1998, p. 463).

Ainsi, cela mena de nombreuses municipalités à vendre une grande partie de leur foncier public afin de financer leurs politiques (Vorms, 2009).

b) La métropolisation et le logement social⁸¹

Comme nous l'avons vu précédemment, la métropolisation en Espagne est un phénomène ancien. Si l'on remonte seulement à la période franquiste, de 1950 à 1975 la Catalogne a accueilli plus d'1,5 millions d'immigrants espagnols (provenant majoritairement des zones rurales de toute l'Espagne), ce qui contribuait à 44% de la croissance démographique catalane (Ajenjo et al., 1993 ; Miret, 2001).

Pour tenter de remédier à ce « problème du logement », qui n'avait pas été résolu durant la période franquiste, plusieurs mesures ont été prises lors de la transition démocratique. Une attention toute particulière a été portée sur ce problème afin de proposer des aides adaptées aux destinataires des logements et à leurs conditions socioéconomiques. Ainsi, les aides financières dispensées par l'Etat n'étaient plus uniquement destinées aux promoteurs (comme c'était le cas lors du franquisme) mais également aux acquéreurs (Sánchez García et Plandiura Riba, 2003). De plus, afin de permettre aux ménages modestes d'accéder au marché du logement, la décision prise par l'administration espagnole durant la transition démocratique fut d'aider les « accédants au logement protégé » à obtenir des crédits hypothécaires. Ainsi, une liste de critères fut élaborée en fonction du revenu des familles qui se sont vues alors attribuer des subventions publiques leur permettant d'accéder à un logement protégé. Cette accession au logement s'est très majoritairement faite par l'achat de logement, ce qui augmenta encore le nombre de propriétaires en Espagne (Sánchez García et Plandiura Riba, 2003). Pourtant, avec la libéralisation du marché du logement, la crise mondiale de 1973 ainsi que le manque de moyens financiers de l'Etat espagnol, les intérêts explosèrent. Ainsi, en

⁸¹ En Espagne, le « logement social » est généralement appelé « *vivienda protegida* » ou « *vivienda de protección* » (« logement protégé ») et il est très majoritairement basé sur l'achat et non pas sur la location. Nous utiliserons donc le terme « logement social » seulement pour qualifier ce type de logement de manière générique, mais nous utiliserons plus précisément le terme de « logement protégé » pour faire référence à l'application espagnole de la notion de logement social.

1978, une nouvelle norme – qui définit encore aujourd’hui les bases de la politique de logement social espagnole – s’appliqua. Pour dépasser la complexité du système de logement protégé antérieur, l’idée était d’établir un unique régime de logement protégé⁸². Ce fut l’apparition de la dénomination (encore utilisée aujourd’hui) de *Viviendas de Protección Oficial* (VPO)⁸³. D’après cette norme, le logement conserve son aspect « social » (ou « protégé ») durant quelques années⁸⁴ puis peut être revendu au prix du marché (Sánchez García et Plandiura Riba, 2003).

Ainsi, le logement social espagnol consiste surtout en une aide à l’achat ou à la construction de logement en régime de propriété privée. Aucun parc de logement social locatif n’a été développé jusqu’à aujourd’hui.

A Barcelone, la nouvelle municipalité socialiste élue en 1979 a tenté de résoudre la « crise urbaine » de la métropole catalane en développant un « modèle d’intervention urbaine », connu mondialement sous le nom de *Modèle Barcelone*.

II. Le *Modèle Barcelone* : des politiques néolibérales au retour de la propriété collective

A la sortie de la période franquiste, la proportion de logements en location et en propriété s’était inversée par rapport à la situation des années 1950. En effet, en 1950, 74,3% des logements de Catalogne étaient soumis au régime de location, en 1980 cette proportion n’était plus que de 29,5% (Vilanova, 1998, p. 462).

A Barcelone, face aux enjeux de la « crise urbaine » du début des années 1980, la nouvelle municipalité socialiste – élue démocratiquement en 1979 – tenta d’appliquer une politique en rupture avec la période franquiste. Elle mit en place un « urbanisme de projet » qui fut connu mondialement sous le nom de « *Modèle Barcelone* ».

⁸² Pour plus d’informations sur cette norme voir le *Real Decreto Ley 31/1978* du 31 octobre et le *Real Decreto 3148/78* du 10 octobre 1978.

⁸³ Ou, pour le cas catalan : *Habitatge amb Protecció Oficial* (HPO).

⁸⁴ Au départ pour 30 ans, mais un propriétaire peut également demander la « déqualification » de son logement plus tôt, notamment pour pouvoir le vendre au prix du marché. Source : *Ministère du Développement espagnol* : http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIEND/A/AYUDASVIV/DESC_VPO/, consulté le 20 mai 2015.

A. Barcelone à la sortie du franquisme et la question du logement

Les politiques urbaines appliquées par les premières municipalités de Barcelone ont davantage développé un « urbanisme de projet » et n'ont pas mis l'accent sur la planification. L'idée était « *d'accorder la priorité à la restauration d'un tissu urbain dégradé résultant de la croissance urbaine anarchique de la période précédente [la période franquiste]* » (Borja, 2013, p. 101). Pourtant, ces projets urbains devaient s'intégrer dans des normes et législations antérieures et tout particulièrement dans le Plan Général Métropolitain de Barcelone, le document normatif qui faisait en quelque sorte office de transition entre le régime franquiste et la démocratie.

1. Le Plan Général Métropolitain de Barcelone

L'élaboration du Plan Général Métropolitain (PGM) de Barcelone s'inscrit dans un contexte historique qu'il est important de préciser.

Son élaboration remonte en effet à la période franquiste. Le maire de Barcelone Josep Maria de Porcioles – désigné à ce poste en 1957 par la dictature franquiste et qui le conservera jusqu'à 1973 – tenta de récupérer le concept de « Grande Barcelone » élaboré au début du XXe siècle par les conservateurs catalans. Dans son *Plan Barcelone 2000*, Porcioles proposait une vision de la Barcelone du futur telle qu'il la concevait en 1967. D'après Neus Mateu Vico : « *Le Plan Barcelone 2000 avait la prétention de convertir Barcelone en un centre tertiaire dynamisant une zone métropolitaine [...] considérant cette aire métropolitaine comme un tout intégrateur* » (Mateu Vico, 2011, p. 80). L'idée était alors de moderniser Barcelone dans le but de la préparer à la candidature d'une exposition internationale devant se dérouler en 1982⁸⁵. Les deux anthropologues urbains José Mansilla et Giuseppe Aricó rappellent que l'objectif de ce Plan Barcelone 2000 était, pour le maire Porcioles, de « *régénérer et dignifier la ville, d'embellir la voie publique et de mettre fin une fois pour toutes au désordre des quartiers populaires* »⁸⁶.

Ce Plan n'a pas vu le jour, mais il a été réutilisé et (légèrement) adapté à la fin de la dictature afin d'élaborer le Plan Général Métropolitain (PGM) de Barcelone (Capel Sáez, 2009b, p. 57 ; Delgado, 2007 ; Henry, 1992, p. 34). Ce dernier, véritable document planificateur, avait pour

⁸⁵ Finalement, cette exposition internationale se déroula à Knoxville (États-Unis).

⁸⁶ On se doute bien que par cette « remise en ordre des quartiers populaires », le maire franquiste entendait employer la force et notamment expulser les nombreux « logements illégaux » présents à cette époque dans les quartiers populaires de Barcelone. Source : <https://www.diagonalperiodico.net/global/23570-10-anos-del-forum-culturales-parc-del-forum-plaza-sin-gente-para-gente-sin-plaza.html>, consulté le 21 mai 2015.

objectif de programmer sur vingt ans l'occupation du sol de Barcelone et de vingt-six communes de sa périphérie afin d'octroyer un statut spécifique à chaque entité urbaine (quartiers, zones industrielles, etc.) de la métropole (Daligaux, 2001). Il était alors présenté comme « *garant d'un urbanisme dont la fonction sociale était celle de redistribuer équitablement les équipements et espaces publics dans l'ensemble des quartiers composant la ville* » (Hache, 2005).

Ce document – qui est encore aujourd'hui le document normatif d'urbanisme en vigueur à Barcelone – a donc été élaboré durant la première moitié des années 1970 par des membres du gouvernement franquiste. Selon l'anthropologue Manuel Delgado, les concepteurs de ce plan (membres de la mairie franquiste) ont également occupé une place dans la première municipalité démocratique barcelonaise⁸⁷ (Delgado, 2007).

Les deux anthropologues urbains José Mansilla et Giuseppe Aricó témoignent également de cette forte perméabilité entre les deux Plans : « *Malgré la destitution de Porcioles en 1973, l'héritage idéologique de ces plans [le Plan Barcelone 2000 et le Plan de la Ribera qui proviennent tous les deux de l'idéologie franquiste] a été finalement repercuté dans le Plan Général Métropolitain (PGM) de 1976, à l'origine de la planification actuelle. C'est une preuve plus qu'évidente que la période démocratique fut construite sur la consolidation d'un modèle urbanistique déjà élaboré pendant la dictature* »⁸⁸. Le géographe urbaniste et politicien Jordi Borja – qui était l'un des principaux acteurs de l'élaboration du « *Modèle Barcelone* »⁸⁹ – témoigne lui aussi de la continuité entre les différents plans de développement urbain de Barcelone : « *[La culture urbanistique barcelonaise] s'est poursuivie durant la dictature franquiste au cours de laquelle sont élaborés le plan de Barcelone et ses alentours (1953), le schéma directeur métropolitain (1964-1967) et le **plan général métropolitain** (1974-1976)* » (Borja, 2013, p. 101).

Ce PGM est un document contraignant car les plans dérivés doivent obligatoirement y être conformes⁹⁰. Il définit : les aires destinées à la rénovation (et la nature de celle-ci) pour les zones déjà urbanisées ; la structure générale de l'ordonnancement (les usages, les densités,

⁸⁷ Par exemple, « *Joan Anton Solans (le principal concepteur du Plan Général Métropolitain durant la première moitié des années 1970) a été conseiller dans la première municipalité démocratique et a été délégué des Services de l'Urbanisme de Barcelone jusqu'en 1980* ». Blog de Manuel Delgado : <http://manueldelgadoruiz.blogspot.com.es/2010/08/el-triunfo-de-porcioles-comentario-para.html>, consulté le 21 mai 2015.

⁸⁸ <https://www.diagonalperiodico.net/global/23570-10-anos-del-forum-culturas-parc-del-forum-plaza-sin-gente-para-gente-sin-plaza.html>, consulté le 8 mai 2015.

⁸⁹ Bien que Jordi Borja ait été (dans sa jeunesse) un militant communiste, il intégra l'administration barcelonaise dans les dernières années du franquisme et participa également à l'élaboration du PGM de Barcelone dans les années 1970.

⁹⁰ Néanmoins, la municipalité peut tout de même ponctuellement proposer une modification de ce PGM pour des projets urbains précis (Henry, 1992, p. 170).

etc.) pour les zones à urbaniser ; et les mesures de protection pour les zones non urbanisables (Henry, 1992, p. 170).

Ainsi, aujourd'hui encore, la principale norme urbanistique à laquelle sont soumis les projets urbains de Barcelone s'inscrit dans la continuité et la consolidation d'un modèle d'urbanisme élaboré par les franquistes. En effet, la transition démocratique n'a pas réalisé de rupture claire avec le franquisme (Delgado, 2007). De ce fait, dès ses débuts, le *Modèle Barcelone* se devait de respecter cette législation.

2. Le *Modèle Barcelone* : entre démocratie participative et marketing urbain

Le *Modèle Barcelone* a été théorisé dès le début des années 1980, notamment autour de l'architecte catalan Oriol Bohigas, responsable du service urbanisme de la Municipalité de 1980 à 1984. Ce « Modèle » est alors vu comme un programme d'action transversal traitant de l'urbanisme, du logement, des activités économiques, mais aussi du développement culturel et social, de la protection du patrimoine, etc., le tout en mettant en place « *une étroite collaboration entre le secteur public et le secteur privé* » (Ter Minassian, 2010, p. 99).

Selon Jordi Borja, le *Modèle Barcelone* – qu'il serait plus convenable selon lui de nommer « principes » plutôt que « modèle » – a été rendu possible par l'existence d'un « *consensus en faveur d'une transformation profonde de la ville de Barcelone* » (Borja, 2013, p. 102) partagé par la quasi-totalité des partis politiques et des habitants de Barcelone. L'équipe municipale élue en 1979, formée par les partis socialiste et communiste catalans (respectivement PSC et PSUC⁹¹), a donc mis en place une politique en matière d'urbanisme qui satisfaisait la grande majorité des formations politiques de l'époque.

En matière de logement, l'une des principales tâches de la nouvelle municipalité démocratique barcelonaise était de mener un grand programme de réhabilitation des logements de Barcelone. Cette action était localisée plus précisément sur deux zones emblématiques de la ville : le centre ancien (*Ciutat Vella*), et l'*Eixample* de Cerdà (ou *Ensanche* en castillan). Dans la plupart des cas, la réhabilitation de ces logements – ou plutôt la *rénovation* (démolition/reconstruction) pour le cas de *Ciutat Vella*⁹² (Ter Minassian, 2010, p. 100 ; Vilanova, 1998, p. 464) – était élaborée par partenariat public-privé et avec une forte plus-value pour les entreprises immobilières (Ter Minassian, 2010, p. 99 ; Vilanova, 1998).

⁹¹ PSC : Parti des Socialistes de Catalogne ; PSUC : Parti Socialiste Unifié de Catalogne (communiste).

⁹² 1 267 nouveaux logements ont été construits et 407 ont été réhabilités (Vilanova, 1998, p. 464).

Comme le rappelle Hovig Ter Minassian, la « Municipalité du *Modèle Barcelone* » décida d'accorder beaucoup d'intérêt aux espaces publics et de conjuguer cela avec la mise en place d'une politique volontariste en matière de logement. Pour cela, la municipalité tentait (selon elle) de « maintenir la population sur place » tout en restant « à l'écoute » de la volonté des résidents (Ter Minassian, 2009a, p. 67). En effet, les acteurs du *Modèle Barcelone* ont affirmé une volonté d'accroître la participation citoyenne et de baser leurs politiques sur cette dernière. C'est notamment à ce moment que la « cooptation structurelle » (Lopes de Souza, 2014, p. 364) a été la plus importante. En effet, de nombreux « piliers » des mouvements sociaux et des associations de quartiers se sont vus « offrir » des responsabilités importantes dans la mise en place de cette « participation citoyenne » qui, selon I. Blanco et R. Gomà⁹³ « contient un fort potentiel de propagande pour les responsables au pouvoir, dont les motivations pour impulser des processus de démocratie participative résident souvent dans la volonté de donner une image très sympathique et aimable devant les électeurs, plutôt que dans la volonté réelle de transformer les modes de gouvernement » (Ter Minassian, 2009a, p. 71).

Malgré l'apparente réussite du *Modèle Barcelone*⁹⁴, de nombreuses critiques du modèle se sont fait entendre depuis les années 1990. Certains géographes, sociologues ou architectes⁹⁵, ont par exemple porté des critiques sur le « marketing urbain » mis en place par la Municipalité de Barcelone dans le but d'attirer les investisseurs et de leur « vendre » la ville, et sur l'urbanisme au service de la spéculation et des acteurs privés (notamment des sociétés immobilières) (Borja, 2013, p. 103 ; Ter Minassian, 2010, p. 100). Concernant la question du logement, de nombreux architectes émettent des doutes concernant la qualité des logements construits durant cette période (Ter Minassian, 2010, p. 100). Josep Maria Vilanova affirme également que les politiques de réhabilitations mises en place par la municipalité de Barcelone depuis la transition démocratique jusqu'aux années 1998 n'ont pas réellement amélioré la question du logement à Barcelone, notamment à cause du manque de suivi et d'articulation entre les différents projets (Vilanova, 1998, p. 466).

En définitive, la politique de la Municipalité de Barcelone était à cette époque fortement tournée vers la mise en place d'une « vitrine » permettant d'attirer les investisseurs

⁹³ R. Gomà était notamment maire-adjoint à l'action sociale et à la participation de la Municipalité de Barcelone de 2007 à 2011.

⁹⁴ En témoigne les nombreuses tentatives d'applications du « modèle », notamment en Amérique latine (Borja, 2013, p. 107).

⁹⁵ Ces critiques sont également considérées comme fondées par Jordi Borja, qui fut pourtant l'un des principaux acteurs du « Modèle Barcelone »

et les touristes et de se distinguer des autres grandes villes d'Espagne dans une logique de « marketing urbain »⁹⁶ (Monclús, 2000 ; Ter Minassian, 2009a, p. 63). Cette politique s'est réalisée en développant les partenariats public-privé afin de réaliser son « urbanisme de projet ».

La mise en place du *Modèle Barcelone* a notamment été possible à travers l'application par la Municipalité d'une politique néolibérale – ou plutôt par le prolongement et la consolidation de la politique de libéralisation déjà impulsée sous le régime franquiste – et par l'appui important des organismes financiers et des banques. Cela vaut autant pour les « mégaprojets » de la Municipalité de Barcelone que pour le domaine – plus « ordinaire » – du logement.

3. La « *fiesta del ladrillo* », l'âge d'or de la construction et l'explosion des crédits hypothécaires

Le « modèle immobilier » espagnol, hérité du franquisme puis parachevé pendant la transition démocratique, a atteint son apogée après l'adhésion de l'Espagne à l'Union européenne (UE) en 1986⁹⁷. Cette entrée dans l'UE – ainsi que, plus tard, l'avènement de l'euro – poussa de nombreux investisseurs et d'acquéreurs étrangers à investir dans « *el ladrillo* » (la brique, autrement dit la construction), ce qui mena à un boom immobilier⁹⁸ sans précédent (Naredo, 2013, p. 187).

Selon l'économiste José Manuel Naredo, plusieurs facteurs ont joué un rôle important dans la création de la bulle immobilière responsable de la crise de 2008. Celui-ci identifie trois facteurs primordiaux : l'existence d'un véritable « *pouvoir oligarchique* » dirigé par les entreprises immobilières ; la forte corruption des milieux politiques ; et l'important clientélisme⁹⁹ menant à une « *urbanisation sauvage* » à base de « *mégaprojets* » (Naredo, 2013, p. 183). L'absence de rupture avec la période franquiste est également un élément

⁹⁶ La véritable « mutation » de la ville de Barcelone réalisée par la Municipalité dans l'optique des Jeux Olympiques de 1992, puis du Forum universel des cultures de 2004 témoigne bien de cette « politique du marketing territorial ». Pour plus d'information sur les transformations urbanistiques développées par la Municipalité pour Jeux Olympiques de 1992, voir notamment : Pointelin R., 2013, « La vila olímpica de Barcelone, nouvelle "Icara" ou gentrification d'un espace ? », dans Holz J.-M. (dir.), *Les jeux olympiques et leurs territoires*, Perpignan, Presses universitaires de Perpignan (Études), p. 133-140.

⁹⁷ En effet, comme le rappelle l'économiste José Manuel Naredo, avec le démantèlement des activités industrielles et agricoles qui a suivi l'entrée de l'Espagne dans l'UE, le secteur immobilier et du bâtiment a été renforcé encore davantage (Naredo, 2013, p. 184).

⁹⁸ La part du produit intérieur brut (PIB) du secteur immobilier est passé de 14 à 17 % entre 1997 et 2005 et cette augmentation est accompagnée d'une très forte hausse du crédit octroyé aux promoteurs (Vorms, 2009).

⁹⁹ Entre autre, les élus municipaux et régionaux ont la possibilité de « reclasser » les terrains. Pour José Manuel Naredo, cela favorise les pratiques clientélistes car il s'agit de « *la clé des affaires immobilières* » (Naredo, 2013, p. 184).

important pour comprendre les origines du boom immobilier des années 2000 et de la crise du logement qu'il a engendrée : « *Ces maux sont l'héritage d'un demi-siècle de despotisme franquiste et d'une transition politique qui a écarté ceux qui critiquaient le système pour remettre au pouvoir, avec un habillage démocratique, des élites qui continuent de prendre les décisions importantes et de favoriser les grands intérêts privés aux dépens du plus grand nombre* » (Naredo, 2013, p. 183). Mais cette hypertrophie du marché de l'immobilier espagnol n'a pas du tout rendu plus accessible l'obtention d'un logement pour les espagnols. En plus de cette hausse de la construction de logements neufs, le nombre de logements sociaux a fortement diminué (Naredo, 2013, p. 188). De plus, comme nous l'avons dit plus haut, le secteur locatif espagnol étant tout particulièrement inexistant en Espagne, les espagnols ont donc dû se tourner massivement vers les banques et vers les crédits hypothécaires afin d'obtenir un logement en propriété¹⁰⁰. Ainsi, les banques ont rapidement mis au point de nouveaux « produits hypothécaires », les crédits sur plus de quarante ans se généralisèrent en 2007 (Vorms, 2009) et, cette année là, la dette résidentielle espagnole atteignit 61,6 % du PIB (alors qu'elle n'était que de 23,9 % en 1997)¹⁰¹.

Face à ces difficultés d'accès au logement, dès le début des années 2000, des mouvements sociaux se sont structurés en Espagne et à Barcelone.

B. La critique habitante du *Modèle Barcelone* : du mouvement *okupa* à la cession d'usage

Les mouvements sociaux luttant pour le droit au logement apparus au début des années 2000 proviennent d'une tradition de critique urbaine qui remonte aux dernières années du franquisme. Nous avons vu précédemment l'avènement des associations de quartiers ayant notamment servi d'assise aux partis politiques de gauches qui ont accédé à la Municipalité de Barcelone, ce qui a fortement affaibli ces mouvements sociaux¹⁰².

Mais à Barcelone, en plus de ces associations de quartiers, le passé libertaire de la ville a refait surface durant les années de transition démocratique. De nombreuses publications (revues, journaux, fanzines, etc.) étaient produites et de nombreux Centres Sociaux Autogérés

¹⁰⁰ Selon Maria José Meseguer, juriste et membre de l'association *SostreCívic*, « *avant la crise du logement des années 2000, il était plus économique de prendre un crédit hypothécaire sur cinquante ans que de louer un logement, car comme le marché de la location était très restreint, le prix était élevé* » (Entretien n°8).

¹⁰¹ European Mortgage Fund, Hypostat 2007 (novembre 2008). <http://goo.gl/s8sHqV>, consulté le 11 mai 2015.

¹⁰² En effet, la « cooptation » que les partis politiques de gauche ont fait subir à ces mouvements sociaux "aspira" beaucoup de leurs membres qui se retrouvèrent ainsi encartés dans un parti politique et qui ne furent ainsi plus libres de leurs faits et gestes. Comme en témoigne Horacio Capel, à la suite de la restauration de la démocratie, de la normalisation de l'activité politique et surtout après les élections municipales de 1979, ces mouvements sociaux de quartiers avaient perdu une grande part de leur intensité (Capel Sáez, 2013b, p. 38).

(CSA) et athénées libertaires¹⁰³ se sont implantés dans les quartiers populaires (Cattaneo et Tudela, 2014, p. 115-116). Le retour de la pensée libertaire et anarchiste à Barcelone, couplée à la crise urbaine de l'époque et en relation avec les mouvements antiautoritaires européens proches de la mouvance *punk* a donné naissance à un nouveau mouvement social urbain se qualifiant lui-même « d'autonome » : le **mouvement *okupa*** (Cattaneo et Tudela, 2014, p. 117 ; Martínez López, 2007a, p. 225).

1. Le mouvement *okupa*, squatter pour transformer la vi(ll)e : les précurseurs des mouvements pour le droit au logement ?

Le mouvement *okupa*¹⁰⁴ correspond à un mouvement de squatteurs revendicatifs occupant illégalement des bâtiments abandonnés à des fins politiques. En Espagne, ce mouvement social a vu le jour à partir des années 1980, c'est-à-dire plus tardivement que pour d'autres villes d'Europe du Nord¹⁰⁵ (Cattaneo et Tudela, 2014, p. 117 ; Ter Minassian, 2009a, p. 459). A l'origine, ce mouvement social était majoritairement composé de jeunes barcelonais et barcelonaises regroupés autour de la culture (et la musique) *punk*, de la mentalité autogestionnaire du *DIY* (*Do It Yourself* - « Fais le toi-même ») et proche des idées libertaires (Cattaneo et Tudela, 2014, p. 118 ; Martínez López, 2007a, p. 225). Ces jeunes *okupas*, ayant besoin de locaux pour réaliser leurs concerts de musique *punk* et pour produire leur musique (dans une logique DIY), décidèrent d'occuper illégalement des bâtiments vides. Rapidement, le mouvement se politisa davantage en relation avec les luttes de quartiers et se positionna contre les partis officiels (tout particulièrement contre les partis socialiste et communiste qui tenaient la municipalité depuis 1979). Le mouvement *okupa* critiquait déjà à l'époque la récupération politicienne des mouvements de quartiers par les partis de gauche au pouvoir et tentait de conserver son autonomie (Cattaneo et Tudela, 2014 ; Martínez López, 2007a, p. 233). Durant les années 1980, les *okupas* étaient soutenus, conseillés et accompagnés par le mouvement libertaire barcelonais (et tout particulièrement par les athénées libertaires) (Cattaneo et Tudela, 2014, p. 119). Le mouvement *okupa* s'est ainsi étendu au-delà du mouvement *punk* et s'est positionné dans la lutte contre la spéculation immobilière et le

¹⁰³ Les athénées libertaires sont des lieux de culture et d'éducation populaire qui ont vu le jour dès le début du XXe siècle à Barcelone.

¹⁰⁴ Aujourd'hui, comme en témoigne Horacio Capel : « ce terme [okupa] peut désigner des situations et mouvements très variés selon les pays, incluant certains accords avec les propriétaires ou contre les règles municipales d'attribution de logement aux groupes sans ressources. Il peut aussi y avoir des « okupacion » sans mouvement *okupa* lorsqu'il ne s'agit que de satisfaire une seule nécessité de logement [dans ce cas, on parlera de « squat de nécessité »] » (Capel Sáez, 2013b, p. 36).

¹⁰⁵ Plus tardivement qu'en Allemagne ou encore aux Pays-Bas par exemple, qui sont les deux pays pionniers dans l'émergence et la structuration de ce mouvement social.

marché du logement : « *This movement, which by 1996 had already emerged as a very broad and diverse one, longed to find physical places for expression, and understood the strategic role of squatting. In fact, squatting was an ideal method of criticizing the logic of the established system and, in particular, real estate speculation* » (Cattaneo et Tudela, 2014, p. 124).

A la fin des années 1990 et au début des années 2000, la demande en logement décent et abordable augmenta¹⁰⁶, ce qui engendra une grande augmentation du nombre d'occupations de bâtiments à des fins de logement. Ainsi, « *a popular movement against real estate speculation also gained strength, culminating in the creation of a platform named Barcelona contra la Especulación*¹⁰⁷ in 2002 » (Cattaneo et Tudela, 2014, p. 223). Le mouvement *okupa* s'est alors mis à lutter aux côtés des mouvements sociaux pour le droit au logement abordable et digne qui s'imposaient à Barcelone durant les années 2000. Ce mouvement est toujours très actif aujourd'hui, et soutient encore les luttes contre la spéculation immobilière.

2. Des mobilisations pour le droit au logement à l'émergence de lois sur l'habitat alternatif : de la *Plataforma por una Vivienda Digna* à la cession d'usage

En novembre 2003, alors que les administrations, les banques, les sociétés immobilières et les médias dominants niaient l'existence d'une « bulle immobilière », de nombreux échanges réalisés par l'intermédiaire de plusieurs forums sur internet ont mené à la création du premier mouvement social espagnol pour le droit au logement du XXI^e siècle : la *Plataforma por una Vivienda Digna* (PVD : « Plateforme pour un Logement Digne »). Ce mouvement social – fermement « apartidaire », sans idéologie précise et qui luttait pour l'accès au logement et contre la « spéculation urbanistique »¹⁰⁸ – a été la première pierre du *Movimiento por una Vivienda Digna* (« Mouvement pour le logement digne »), de plus grande ampleur, qui se développa par la suite. La PVD se positionna clairement contre la spéculation immobilière, le *mobbing-immobilier* des sociétés immobilières et des Municipalités, les difficultés d'accès au logement du fait de son prix croissant, etc. De nombreuses manifestations, occupations de

¹⁰⁶ Notamment en lien avec la forte baisse du nombre de locations abordables et l'incitation à l'accession à la propriété dont nous avons déjà parlé plus haut. Mais également de par la « décomposition » de nombreux *polígonos de viviendas* (proches des grands ensembles français) situés en périphérie et qui avaient été construits trop rapidement et avec de mauvais matériaux (Ter Minassian, 2009a, p. 27).

¹⁰⁷ Pour plus d'informations, voir l'article du quotidien *El País* du 7 juin 2002 en ligne ci-dessous : http://www.elpais.com/articulo/cataluna/Barcelona/Nace/plataforma/vecinal/afectados/planes/urbanisticos/Barcelona/elpepiatcat/20020607elpcat_15/Tes, consulté le 11 mai 2015.

¹⁰⁸ Pour plus d'informations, voir le site internet du mouvement (malgré une baisse d'activité, le site est toujours actualisé de temps en temps) : <http://www.viviendadigna.org/>, consulté le 11 mai 2015.

logements vides¹⁰⁹ et de places publiques ont été réalisées par la PVD dans de nombreuses villes d'Espagne¹¹⁰. De plus, on retrouve dans un texte datant du 14 août 2004, une recommandation de la PVD concernant « *la suppression des obstacles administratifs concernant l'autoconstruction de logements et la promotion du coopératisme comme voie alternative pour la construction de logements* »¹¹¹. La question du coopératisme comme voie alternative à l'accès au logement était donc déjà présente dans les revendications des mouvements sociaux pour le droit au logement dès 2004, avant sa réelle définition dans les textes de lois pour la plupart des communautés autonomes d'Espagne¹¹². A la suite de la PVD, de nombreux autres mouvements sociaux pour le droit au logement se sont développés, comme le mouvement *V de Vivienda*¹¹³ en 2006. La Photographie 1 ci-dessous témoigne d'une manifestation de ce dernier mouvement social, le 30 septembre 2006 à Barcelone¹¹⁴.

Ces divers mouvements pour le droit au logement digne se sont fortement intensifiés jusqu'en 2007, année durant laquelle le thème du logement commença à être pris au sérieux par la plupart des partis politiques espagnols. En effet, cette année-là le gouvernement Zapatero (socialiste) annonça la mise en place d'une aide à la location et à l'accès au logement pour les jeunes de moins de 30 ans¹¹⁵ ; la *Junta de Andalucía* (la communauté autonome d'Andalousie) annonça l'élaboration de la *Ley de Derecho a la Vivienda* (Loi du Droit au Logement)¹¹⁶ ; la *Généralité de Catalogne* (la communauté autonome de Catalogne) approuva la *Llei 18/2007 dit del Dret a l'Habitatge* (Loi du Droit au Logement)¹¹⁷ ; etc.

¹⁰⁹ Le mouvement *okupa* a accompagné la *Plateforme* dans la plupart de ses actions.

¹¹⁰ On relève notamment des groupes locaux de la PVD à Madrid, Barcelone, Bilbao, Vitoria, Valence, Castelló, Pampelune, Logroño, Gijón, Salamanque, León, Las Palmas, Murcie. Source : <http://www.viviendadigna.org/>, consulté le 11 mai 2015.

¹¹¹ Source : <http://www.viviendadigna.org/?reivindicaciones.php>, consulté le 11 mai 2015.

¹¹² Le cas de la Catalogne est un peu particulier. En effet, la Loi 18/2002 dite Loi des Coopératives, validée le 5 juillet 2002 par la Généralité de Catalogne définit les coopératives d'habitation et la cession d'usage. Néanmoins, elle ne favorise pas pour autant leur mise en place concrète.

¹¹³ Nous rappelons que *vivienda* signifie « logement » en castillan. *V de Vivienda* est une référence à la fameuse bande dessinée d'Alan Moore, *V for Vendetta* (V de Vendetta en castillan). Ce mouvement était, selon Ada Colau, majoritairement composé de jeunes précaires qui s'organisaient afin de trouver des solutions pour pouvoir s'émanciper de leurs parents (pour pouvoir trouver un logement et quitter la maison familiale) (Colau, 2013, p. 49).

¹¹⁴ On peut notamment y voir l'activiste Ada Colau (à la droite de la banderole avec le *t-shirt* jaune), qui fut par la suite (nous le verrons) la porte-parole d'un très important mouvement pour le droit au logement et qui s'est présentée aux élections municipales de Barcelone en 2015. Le 24 mai 2015 elle a remporté les élections municipales mais n'est pas encore sûre d'être élue maire (le système des élections municipales étant en Espagne un système proportionnel, elle va devoir « pacter » pour tenter de définir un gouvernement).

¹¹⁵ Source : http://economia.elpais.com/economia/2007/09/18/actualidad/1190100777_850215.html et <http://www.economista.es/vivienda/noticias/278235/09/07/Asi-seran-las-ayudas-al-alquiler-210-euros-al-mes-y-desgravaciones-para-inquilinos-y-propietarios.html#.Kku8yQ95HnXXvFc>, consultés le 12 mai 2015.

¹¹⁶ Source : <http://www.20minutos.es/noticia/271615/0/ley/vivienda/andalucia/>, consulté le 12 mai 2015.

¹¹⁷ Source : http://www.gencat.cat/mediamb/publicacions/monografies/L_18_2007_dret_hab_%28cat%29.pdf, consulté le 12 mai 2015.

Photographie 1 : Une manifestation de *V de Vivienda* le 30 septembre 2006 à Barcelone



Source : Flickr de *V de Vivienda* : <https://www.flickr.com/photos/vdevivienda>, consulté le 11 mai 2015.

Ces mouvements sociaux, bien que distincts, s'accordaient souvent sur certains points. Effectivement, la plupart revendiquaient – et revendiquent encore aujourd'hui – l'augmentation du nombre de logements sociaux¹¹⁸ (avec une préférence pour les logements protégés publics) ; la mise en place d'aides à la location ; la mise en place de sanctions pour les propriétaires qui gardent leurs logements vides à des fins de spéculation ; la participation d'organismes autonomes et libres lors des décisions et de l'élaboration des lois concernant la gestion du sol ; la favorisation de l'autoconstruction de logements et la promotion du coopératisme dans l'habitat ; la prise en compte des questions environnementales et sociales lors de la définition des politiques de logement ; etc.¹¹⁹ Ces propositions n'ont, au final, rien de particulièrement radicales. Le mouvement *okupa* quant à lui, bien plus radical, soutenait souvent – et soutient toujours – les mobilisations des mouvements pour le droit au logement

¹¹⁸ Ces mouvements utilisent l'expression de « logement *vraiment* sociaux ». En effet, nous avons déjà parlé plus haut des nombreux cas de logements « de luxe » ayant détourné les subventions existantes pour la construction de logements sociaux.

¹¹⁹ Sources : <http://www.viviendadigna.org/>, consulté le 12 mai 2015.

mais va en général beaucoup plus loin et critique le fait même de concevoir des logements publics gérés par l'Etat espagnol¹²⁰.

Ainsi, à l'instar du « noyau dur » du mouvement *okupa*, les mouvements sociaux pour le droit au logement digne sont souvent des mouvements qui tentent de faire pression sur les politiques dans le but de modifier les lois du logement. Le géographe barcelonais Horacio Capel Sáez rejoint cet avis et témoigne lui aussi de l'importance de changer les lois du logement : « *il est essentiel de réformer certains aspects du cadre juridique dans lequel agissent les agents urbains* » (Capel Sáez, 2013b, p. 11).

Les revendications des mouvements sociaux pour le droit au logement digne vont également être prolongées et défendues par des associations catalanes qui vont en quelque sorte agir comme des *acteurs-relais* faisant le lien entre les mouvements sociaux et les politiques (Devaux, 2015, p. 185).

3. L'important travail des associations pour la promotion de la *cession d'usage*

A la suite de ces mouvements pour le droit au logement, des associations se sont également mobilisées pour promouvoir un autre modèle de logement. Elles vont permettre de créer un lien entre les revendications habitantes et les délibérations politiques travaillant à l'élaboration des lois.

a) *Du travail de sensibilisation de SostreCívic à la Loi du Droit au Logement catalane de 2007*

Le modèle de *cession d'usage* a tout particulièrement attiré l'attention et l'intérêt de plusieurs jeunes catalans. En février 2004, le juriste catalan Raül Turmo a publié un rapport pour la *Fondation Bofill* intitulé *Andel: el modelo escandinavo de acceso a la vivienda* (« Andel : le modèle scandinave d'accès au logement ») pour présenter cette autre manière de concevoir le logement et l'appliquer en Catalogne¹²¹. Une association catalane du nom de *SostreCívic* s'est créée la même année (en 2004)¹²² dans le but de concevoir des statuts juridiques applicables en Catalogne et pour promouvoir le modèle de cession d'usage (en Catalogne d'abord mais également dans toute l'Espagne).

¹²⁰ Les idéaux libertaires et autonomes sont en effets toujours très présents dans le mouvement *okupa* (Martínez López, 2013).

¹²¹ Entretien n°8.

¹²² Notamment autour de Raül Turmo mais également avec d'autres personnes (majoritairement architectes et juristes) sensibles à cette forme d'habitat alternatif.

La Loi 18/2002 dite *Loi des Coopératives*, validée le 5 juillet 2002 par la *Généralité de Catalogne*, reconnaissait déjà le modèle de cession d'usage¹²³. Pourtant, cette loi était très vague et ne permettait pas réellement la mise en place de projets de ce type¹²⁴.

Selon Maria José Meseguer, juriste membre de l'association *SostreCívic*, de grandes avancées en matière de promotion du modèle de cession d'usage ont été réalisées avec Carme Trilla au poste de Secrétaire du Logement de la Généralité de Catalogne¹²⁵. En effet, cette économiste spécialiste des questions immobilières – considérée par beaucoup comme « *l'une des plus importantes analystes du marché immobilier et de l'évolution des besoins en logement en Espagne et en Catalogne* » (Algaba Calvo, 2004) – a fait réaliser de nombreuses études sur la question des coopératives d'habitants lorsqu'elle était au poste de Secrétaire du Logement à la Généralité de Catalogne. Elle fit voter en Catalogne en 2007 une *Loi du Droit au Logement*, une « loi intégrale » régulant le secteur public du logement. La juriste spécialiste du logement Maria José Meseguer affirme que suite à cette loi, « *différentes typologies d'accès au logement social furent établies afin de permettre à tous les citoyens vivant en Catalogne d'accéder à un logement social s'ils le nécessitaient* »¹²⁶. En plus de cela, cette loi précisait davantage le régime de cession d'usage en permettant notamment d'articuler logements protégés (ou logements sociaux) et cession d'usage, selon certains critères préalablement définis dans ladite loi¹²⁷. Celle-ci représenta une grande avancée pour le secteur associatif et coopératif de l'habitat alternatif. L'association *SostreCívic* fut très active et participa fortement à l'élaboration de cette loi, comme en témoigne Raül Robert, co-fondateur de l'association : « *Nous sommes allé plusieurs fois discuter avec les politiques catalans pour y intégrer un point sur la cession d'usage. Mais ça a pris beaucoup de temps. Nous avons aussi participé avec les politiques du Pays Basque, là s'est allé beaucoup plus vite !* »¹²⁸.

b) Le contexte d'élaboration de la Loi pour le Droit au Logement de 2007

Comme le rappelle Carme Trilla, cette loi qu'elle a élaborée – et dont la formulation a débuté en 2004¹²⁹ – s'est inscrite dans un fort contexte de revendications sociales autour du droit au logement (Trilla, 2009, p. 98). En effet, en Catalogne, le contexte d'accès au

¹²³ Pour plus d'informations sur la dite loi : http://www.gencat.cat/treball/doc/doc_15843307_1.PDF, consulté le 12 mai 2015.

¹²⁴ Entretien n° 8.

¹²⁵ *Ibid.*

¹²⁶ *Ibid.*

¹²⁷ Pour plus d'information, voir la loi : <http://goo.gl/AKBJ6y>, consulté le 12 mai 2015.

¹²⁸ Entretien n°11.

¹²⁹ Entretien de Carme Trilla par un journaliste. Source : http://www10.gencat.cat/drep/binaris/entrevista_habitatge_trilla_tcm112-134706.pdf, consulté le 12 mai 2015.

logement était très contraignant : les prix des logements ont augmenté de 300%¹³⁰ entre 1997 et 2007 alors que le salaire moyen n'a augmenté que de 30% durant la même période¹³¹. Selon les données du *Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016* (« Pacte national pour le logement 2007-2016 »)¹³², en 2007, environ 200 000 familles catalanes connaissaient de grandes difficultés d'accès au logement, 300 000 autres familles avaient de grandes difficultés pour réhabiliter leur logement et plus de 60 000 familles étaient en grandes difficultés pour payer le logement dans lequel elles vivaient, et encouraient donc un risque d'expulsion de leur logement et d'exclusion sociale (Trilla, 2009, p. 98). Carme Trilla ajoute que de par l'histoire des politiques de logement espagnoles – et tout particulièrement de par l'incitation à l'accession à la propriété privée et la forte baisse du parc de logement social et de location – la population espagnole a « *majoritairement perdu la perception du logement comme bien d'usage qui offre un service pour lequel il faut payer systématiquement et continuellement, et, au contraire, cette perception du logement a évolué vers la conception d'un bien d'investissement [ou de placement] qui (une fois payé) apporterait rentabilité et sécurité à moyen et long terme* » (Trilla, 2009, p. 99). Elle ajoute que le nombre de logements publics est, en Espagne, parmi les plus bas d'Europe (moins de 5% en 2007). C'est donc à la fois pour remédier à cette « culture du logement » espagnole (survalorisant la propriété privée) et aux politiques de logement mises en place durant les dernières décennies que Carme Trilla a proposé en 2007 son projet de Loi pour le Droit au Logement qui a été validé en octobre 2007 par la Généralité de Catalogne de l'époque¹³³.

C'est dans ce contexte que de fortes mobilisations sociales pour le droit au logement ont vu le jour. Ce sont ces mobilisations et revendications habitantes qui ont poussé les politiques à mettre en place des solutions. La *Loi du Droit au Logement* catalane élaborée par Carme Trilla en fait partie. Pourtant, il est important de préciser que cette loi a été pensée comme « *un outil au service des municipalités* » afin de « *gérer la crise du logement* »¹³⁴ et en aucun cas une loi axée sur la *participation directe* des habitants dans la construction de leur logement.

¹³⁰ Données provenant des études de prix du logement élaborés par la Secrétaire du Logement de Catalogne.

¹³¹ Source : Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT).

¹³² Ce *Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016* fut réalisé par la Généralité de Catalogne en octobre 2007. <http://goo.gl/Y2a3Wu>, consulté le 12 mai 2015.

¹³³ A cette époque, c'est une coalition de gauche qui dirigeait la Généralité (composée par une alliance entre le parti socialiste, la gauche républicaine et les communistes-verts de Catalogne).

¹³⁴ Entretien de Carme Trilla par un journaliste. Source : http://www10.gencat.cat/drep/binaris/entrevista_habitatge_trilla_tcm112-134706.pdf, consulté le 12 mai 2015.

Parmi les nombreux points abordés par la loi, nous nous arrêterons tout particulièrement sur quatre d'entre eux touchant tout spécialement le thème des coopératives d'habitation de cession d'usage :

- elle introduit dans la loi catalane le concept de *masoveria urbana*¹³⁵ comme « *une des nouvelles formes à impulser pour promouvoir la location de logement avec des nécessités de réhabilitation, destinées à des collectifs à bas revenus* » (Trilla, 2009, p. 104) ;
- elle établit l'obligation de construire des logements sociaux (de protection officielle) en milieu urbain¹³⁶ ;
- elle élargit et simplifie la possibilité de réaliser des contrats de droit de superficie¹³⁷ ;
- elle développe davantage le régime de cession d'usage¹³⁸ notamment en permettant la transmission et la cession d'usage de *Viviendas de Protección Oficial* (VPO) – autrement dit de logement social. C'est ce montage qui permet d'allier coopérative d'habitation de cession d'usage (propriété collective) et logements sociaux¹³⁹.

Rapidement après la signature de la loi du droit au logement de 2007, la *Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya* (FCHC : Fédération des Coopératives d'Habitation de Catalogne) organisa – avec le soutien du Département de l'Environnement et de l'Habitat de la Généralité de Catalogne – les « Journées Européennes sur les Modèles d'accès au logement en régime coopératif »¹⁴⁰ qui se déroulèrent le 29 et 30 novembre 2007 à la Chambre de Commerce de Sabadell (province de Barcelone). Selon la *Generalitat de Catalunya* de l'époque, la Fédération « *a proposé l'organisation de ces journées pour tenter de développer une nouvelle proposition d'accès au logement abordable pour tous, au travers*

¹³⁵ La *masoveria urbana* correspond à un contrat en vertu duquel le propriétaire d'un logement cède le droit d'usage de ce logement durant une durée déterminée en échange de quoi les « locataires » s'engagent à réaliser des travaux de réhabilitation dans le logement. Jusqu'à la loi de 2007, cette pratique était la plupart du temps « informelle » et permettait parfois à des squatteurs de se stabiliser durant un certains temps dans un logement (ou bâtiment) avec l'accord du ou de la propriétaire.

¹³⁶ Cette déclaration reste vague car les municipalités de Catalogne ne sont pas toutes soumises à cette loi. Mais avec cette obligation de principe, la Catalogne fut la première communauté autonome espagnole à établir une prévision de construction de logements sociaux (de protection officielle).

¹³⁷ Avec un droit de superficie, la municipalité possédant le terrain reste propriétaire de ce dernier mais le met à disposition d'un groupe (une coopérative par exemple) en contrepartie d'une redevance annuelle.

¹³⁸ Concrètement, la loi ne fait que préciser cette forme de logement, mais ne permet pas réellement son application simple et directe. Nous y reviendrons.

¹³⁹ Ainsi, ce montage juridique permet à des ménages présents sur la liste d'accès au logement social d'accéder à un logement à prix social tout en étant intégrés au fonctionnement d'une coopérative d'habitation de cession d'usage classique.

¹⁴⁰ Organisées également avec la collaboration de *l'Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives* (l'Institut pour la Promotion et la Formation de Coopératives). Pour un résumé (en catalan) des informations de cette rencontre, voir : http://www.gencat.cat/treball/doc/doc_20387578_1.pdf, consulté le 12 mai 2015.

d'un nouveau modèle de logement coopératif »¹⁴¹. Pour permettre de développer un modèle de logement coopératif viable, la Fédération invita trois « experts » de différents pays d'Europe afin d'exposer les modèles présents dans leur pays : Hans Jürgen Hermann (Allemagne)¹⁴² ; Luciano Caffini (Italie)¹⁴³ ; et David Rodgers (Royaume Unis)¹⁴⁴.

c) Le modèle de cession d'usage de l'association SostreCívic et la difficulté de la mise en pratique

Nous avons vu que l'association *SostreCívic* a beaucoup travaillé à l'élaboration de la loi de 2007 (notamment en réalisant un travail de sensibilisation, de recherche juridique, etc.). Mais le travail des membres de cette association ne s'est pas arrêté à l'approbation de cette loi. En effet, l'association a ensuite travaillé à la mise au point d'un modèle de coopérative d'habitation de cession d'usage stable et reproductible. Pour cela, *SostreCívic* nécessitait « une protection juridique permettant une légalité totale du modèle, ainsi qu'une grande flexibilité dans la transmission de ce modèle de cession d'usage »¹⁴⁵, que l'association trouva dans la loi de 2007. Elle élaborait finalement un *Modèle de Cession d'Usage* (MCU) valorisant la notion d'usage du logement et non plus sa valeur d'échange. En effet, vivre dans un logement sous un régime de cession d'usage n'engendre pas la possession du bien en tant que tel, mais uniquement l'usufruit de l'objet-logement. Ainsi, « ce n'est pas un contrat entre personne (achat-vente), mais c'est le logement qui possède une condition à lui seul »¹⁴⁶. La loi en matière de coopérative de logement de cession d'usage étant très large, *SostreCívic* a pu construire son modèle en réalisant « un mélange des parties qui [les] intéressaient au sein de la notion de cession d'usage et de la location »¹⁴⁷. De cette manière, le modèle était applicable pour beaucoup de situations différentes, autant pour des projets de logement social (public ou privé) que pour des projets de logement de « marché libre », autant en milieu urbain qu'en milieu rural, etc.

Malgré l'élaboration de ce modèle flexible, *SostreCívic* a eu beaucoup de mal à le mettre en pratique. Selon le coordinateur de la banque éthique *Fiare Catalogne* : « le

¹⁴¹ Source : http://www.gencat.cat/treball/doc/doc_20387578_1.pdf, consulté le 12 mai 2015.

¹⁴² Hans Jürgen Hermann est économiste et membre de 2002 à 2004 de la Commission d'Experts créée par le gouvernement fédéral allemand sur les coopératives de logement.

¹⁴³ Luciano Caffini est diplômé en affaires et fut Président du Consortium Régional Lombard de Coopératives de Construction de Logement de 1987 à 2000.

¹⁴⁴ David Rodgers est directeur exécutif de *Coopératives de Logement CDS* (Société limitée de Développement Coopératif).

¹⁴⁵ Entretien n° 8.

¹⁴⁶ *Ibid.*

¹⁴⁷ *Ibid.*

problème dans la mise en pratique provient davantage du manque de volonté politique que de la législation »¹⁴⁸. Et d'ajouter : « *Par exemple, il serait possible pour les politiques de rendre disponible tout un parc de logements infra-utilisés pour des groupes d'habitants désireux de monter des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage. Mais ils ne le font pas* »¹⁴⁹. Selon Maria José Meseguer de *SostreCívic*, les luttes politiques internes aux municipalités catalanes freinent également la mise en pratique de ce genre de projet d'habitat alternatif¹⁵⁰. Enfin, malgré l'existence de la loi du droit au logement de 2007 reconnaissant l'existence des coopératives d'habitation de cession d'usage, ce texte ne facilite pas réellement leurs mises en place¹⁵¹, selon les membres de la coopérative d'architecture et d'urbanisme *Celobert*. Pour améliorer la situation, selon Maria Josep Lázaro Castro (de *Celobert*), « *Il convient de garder à l'esprit qu'il est nécessaire de modifier les règlements pour rendre ce type de coopérative réalisable. Mais petit à petit elles se créent* »¹⁵².

Cette difficulté de mise en pratique concrète de projet de coopératives d'habitation de cession d'usage provient très certainement du fait qu'aucune suite n'a été donnée à la Loi du Droit au Logement de 2007. En effet, selon Carme Trilla, cette loi était censée servir de base à la mise en place d'autres lois afin de préciser certains points et de la rendre davantage applicable. Mais quelques mois seulement après la validation et la publication de la Loi, et alors que sa mise en pratique était en train d'être pensée, survint la fameuse crise du logement de 2008 qui remet en cause toutes les démarches entreprises jusque là par la Généralité de Catalogne.

¹⁴⁸ Entretien n° 7.

¹⁴⁹ *Ibid.*

¹⁵⁰ Entretien n°8.

¹⁵¹ Entretien n°6.

¹⁵² « *També s'ha de tenir en compte que s'han de retocar les normes per encaixar aquest tipus de cooperatives. Però, a poc a poc se n'està fent* ». Traduit du catalan par nous-mêmes. Source : http://www.eldiario.es/catalunyaplural/diari-cooperativisme/Celobert-cooperativa-darquitectura-enginyeria-responsabilitat_6_328677162.html, consulté le 13 mai 2015.

PARTIE 3

Etat des lieux et contexte de la question du logement à Barcelone

“Cuando el problema de la vivienda ha vuelto a emerger a la luz, poniendo sobre la mesa cuestiones de carácter estructural (el papel de la propiedad, la ineficiencia y rigidez del mercado inmobiliario), nuestras ciudades, y sobretodo Barcelona, han visto reflejadas en él los problemas reales de una sociedad compleja, después de una etapa donde parecería habían dejado de existir”¹⁵³.

Les conséquences du modèle immobilier espagnol, qui avait très fortement défendu l’accession à la propriété privée pendant plus de soixante ans, se sont lourdement fait remarquer lors de la crise du logement de 2008. L’éclatement de la bulle immobilière en 2008 a matérialisé les craintes de nombreux spécialistes et a fortement remis en cause le « miracle économique » espagnol qui avait beaucoup fait parler de lui depuis la transition démocratique (Naredo, 2013).

La situation actuelle du secteur du logement espagnol, et tout particulièrement celle de Catalogne, est très problématique. En effet, entre les années 2007 et 2012, plus de 441 060 exécutions hypothécaires – dues dans 70 % des cas à une impossibilité de paiement liée à la perte d’un emploi¹⁵⁴ – ont été réalisées en Espagne¹⁵⁵.

¹⁵³ « Lorsque le problème du logement est réapparu au grand jour, mettant sur la table des questions de caractère structurel (le rôle de la propriété, l’inefficacité et la rigidité du marché de l’immobilier), nos villes (et tout particulièrement Barcelone) ont alors révélé les problèmes réels d’une société complexe, après une période où ils semblaient avoir cessé d’exister. » Josep M. Vilanova, 1997 : <http://www.ub.edu/geocrit/vilbcn.htm>.

¹⁵⁴ 32% des personnes affectées par une exécution hypothécaire ont été en difficulté de paiement à cause d’une augmentation des frais hypothécaires et 21% pour la contraction d’autres dettes (DESC et PAH, 2013, p. 108).

¹⁵⁵ Source : Consejo General del Poder Judicial (« Conseil Général du Pouvoir Judiciaire » espagnol). Voir aussi Colau, 2013, p. 48.

Nous commencerons par rappeler brièvement comment s'est déroulé l'éclatement de la bulle immobilière espagnole, puis nous présenterons un état des lieux de la situation sociale actuelle et de l'accès au logement dans l'AMB. Enfin, nous réaliserons un état des lieux des différents projets de coopératives d'habitation en régime de cession d'usage de l'AMB et des acteurs en relation avec ces projets.

I. Etat des lieux de la situation sociale et de l'accès au logement dans l'Aire Métropolitaine de Barcelone

La partie précédente a montré que le modèle économique espagnol était (et est toujours) essentiellement basé sur le secteur de l'immobilier et sur l'obtention de crédits auprès des banques afin de financer des « mégaprojets » urbanistiques (Naredo, 2013, p. 184). L'hypertrophie du secteur immobilier, couplée au très fort taux de propriété occupante espagnole, a mené à la crise du logement de 2008 qui engendra une situation critique concernant l'accès au logement d'une grande partie de la population espagnole. Dans cette première partie, nous reviendrons d'abord sur la crise du logement en elle-même puis nous dresserons un état de lieux de la situation sociale et de l'accès au logement dans l'AMB. Enfin, nous aborderons les dispositifs d'auto-organisation mis en place par les habitants pour trouver une solution par eux-mêmes face à l'urgence de la situation.

A. Préambule : l'éclatement de la bulle immobilière ou la fin du rêve de « l'Etat de propriétaires »

La crise du logement espagnole s'est manifestée en 2008, à la suite de l'éclatement de la bulle immobilière¹⁵⁶. Elle est donc directement liée au boom immobilier espagnol des années 2000. Durant le boom immobilier des années 2000, le prix des logements a très fortement augmenté – de 300%¹⁵⁷ entre 1997 et 2007 – alors que le salaire moyen n'a augmenté que de 30% durant la même période¹⁵⁸. De plus, la location était très peu abordable et son prix augmentait toujours plus, comme en témoigne la Carte 4 ci-dessous pour le cas de

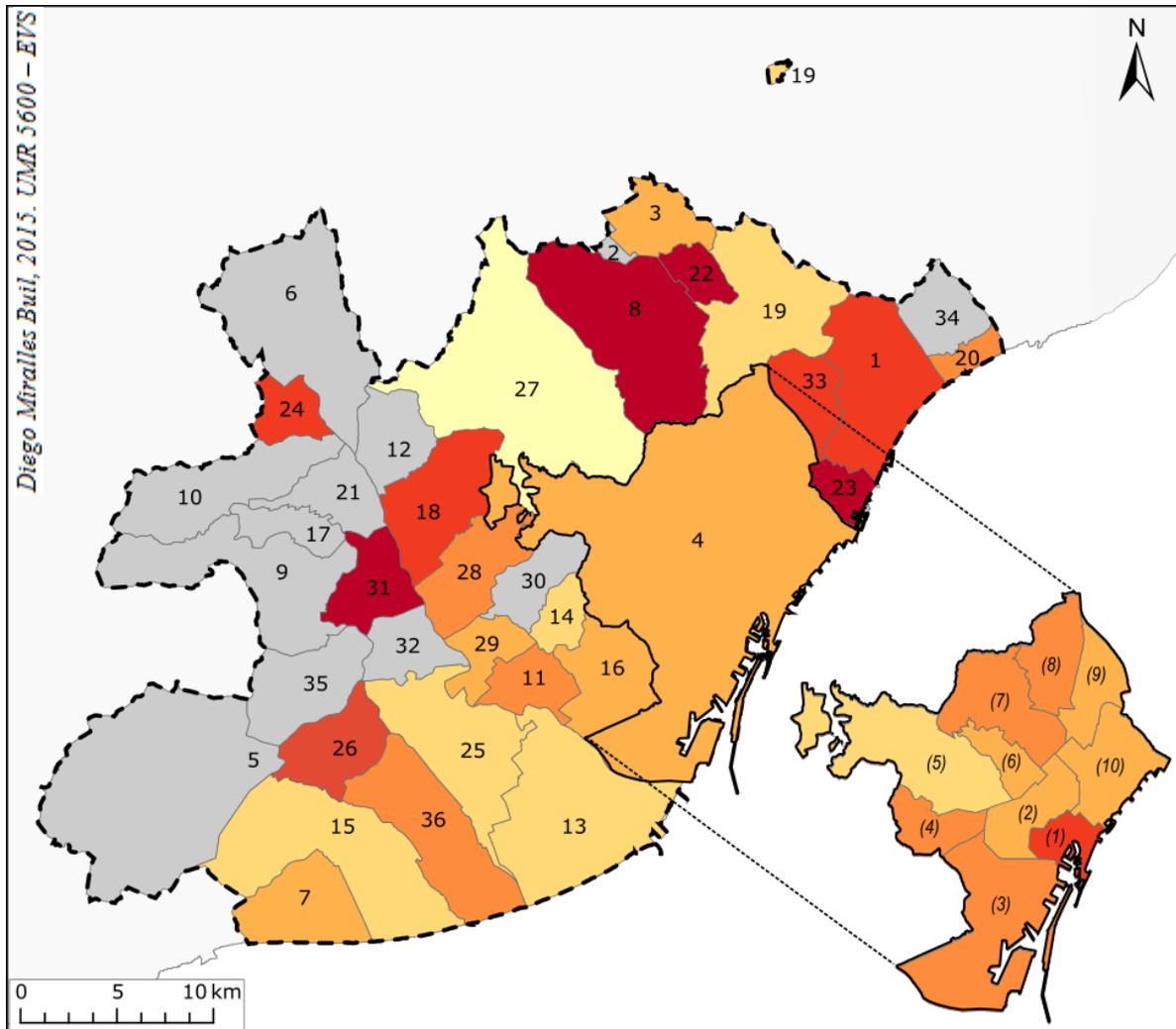
¹⁵⁶ Nous avons déjà traité de l'élaboration de la bulle immobilière espagnole et du boom immobilier lors de notre précédent travail de mémoire de Master 1 réalisé en 2014. Voir notamment la **Partie 2, II, A** (Miralles Buil, 2014, p. 55-60). Nous aborderons donc ici rapidement ce point, seulement dans le but d'introduire les raisons de l'actuelle situation du logement à Barcelone.

¹⁵⁷ Données provenant des études de prix du logement de construction nouvelle élaborées par la Secrétaire du Logement de Catalogne.

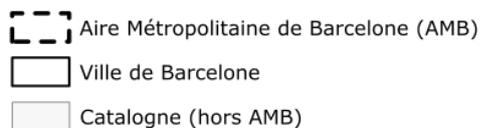
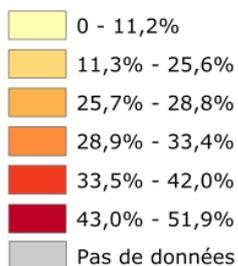
¹⁵⁸ Source : *Institut d'Estadística de Catalunya* (IDESCAT).

l'AMB durant la période 2005-2008. Ainsi, pour se loger, la plupart des espagnols ont contracté un prêt hypothécaire auprès d'une banque.

Carte 4 : Evolution du prix de la location dans l'AMB (2005-2008)



Evolution du prix de la location
(2005-2008)



Districts de la Ville de Barcelone

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| (1) Ciutat Vella | (6) Gràcia |
| (2) Eixample | (7) Horta-Guinardó |
| (3) Sants-Montjuïc | (8) Nou Barris |
| (4) Les Corts | (9) Sant Andreu |
| (5) Sarrià-Sant Gervasi | (10) Sant Martí |

Communes de l'AMB : 1. Badalona 2.Badia del Valles 3.Barberà del Vallès 4.Barcelona 5.Begues 6. Castellbisbal 7.Castelldefels 8.Cerdanyola del Vallès 9.Cervelló 10.Corbera de Llobregat 11.Cornellà de Llobregat 12.El Papiol 13.El Prat de Llobregat 14.Esplugues de Llobregat 15.Gavà 16.L'Hospitalet de Llobregat 17.La Palma de Cervelló 18.Molins de Rei 19. Montcada i Reixac 20.Montgat 21.Pallejà 22.Ripollet 23.Sant Adrià de Besòs 24.Sant Andreu de la Barca 25.Sant Boi de Llobregat 26.Sant Climent de Llobregat 27.Sant Cugat del Vallès 28.Sant Feliu de Llobregat 29.Sant Joan Despí 30.Sant Just Desvern 31.Sant Vicenç dels Horts 32.Santa Coloma de Cervelló 33.Santa Coloma de Gramenet 34.Tiana 35.Torrelles de Llobregat 36.Viladecans.

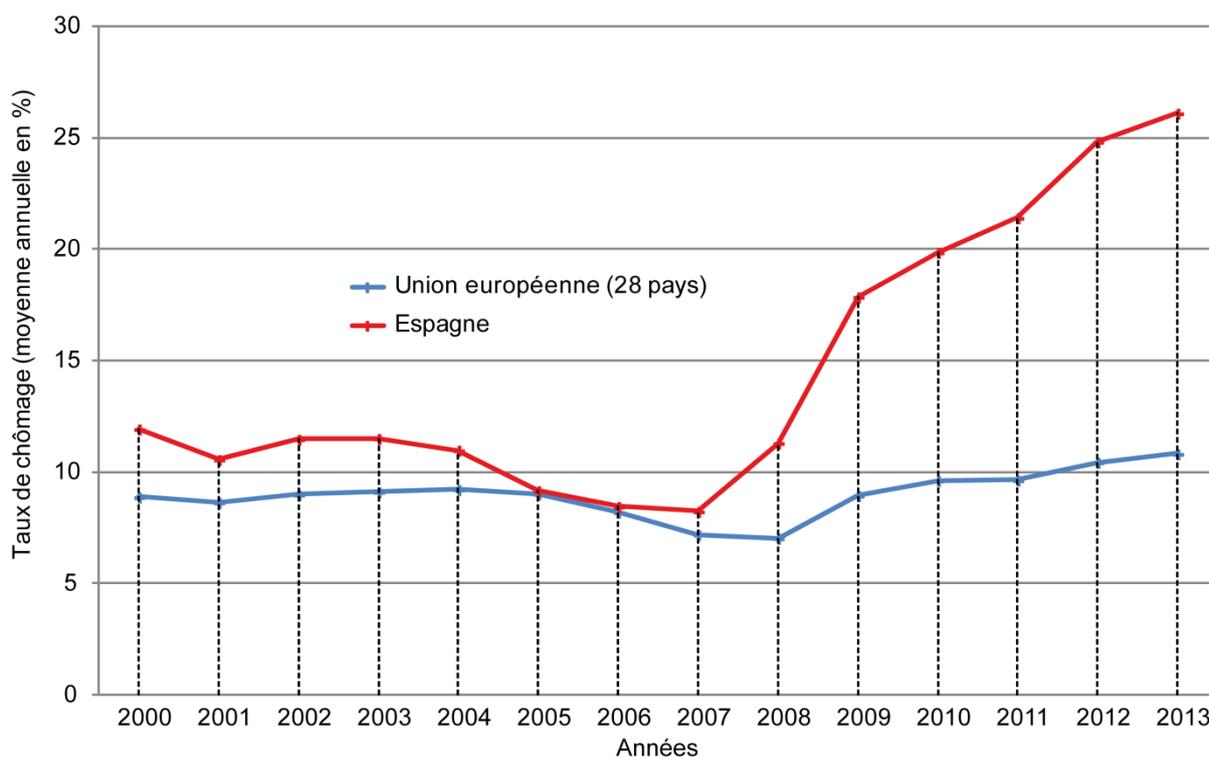
Source : Institut Català del Sol (INCASÒL).

1. De la crise financière internationale à l'éclatement de la bulle immobilière

Suite à la crise des *subprimes* de 2007 (concernant les prêts hypothécaires à haut risque), les banques espagnoles refusèrent d'octroyer des crédits dès l'automne 2008. Entièrement basée sur l'obtention de crédits bancaires, l'intégralité du système immobilier espagnol s'en est trouvée paralysée et la bulle immobilière espagnole éclata.

Les banques refusèrent alors de réaliser des crédits – et augmentèrent même leur taux d'intérêt – ce qui mena à un « effet domino » qui toucha tous les secteurs. Le chômage explosa et passa de 9,0 % en janvier 2008 à 21,3 % en juin 2011, puis à 26,7 % en octobre 2013¹⁵⁹. La Figure 2 ci-dessous témoigne bien de cette explosion du chômage dès les années 2008, qui plaça l'Espagne en tête des pays d'Europe possédant le plus fort taux de chômage.

Figure 2 : L'explosion du taux de chômage en Espagne de 2008 à 2013



Auteur : Diego Miralles Buil, 2014.

Source : Eurostat

De par ce taux de chômage élevé et l'augmentation des taux d'intérêts de nombreuses banques espagnoles, un grand nombre de familles ne pouvaient plus rembourser leur(s) prêt

¹⁵⁹ Source : Eurostat.

(s) hypothécaire(s) et perdirent en masse leur logement (sans pour autant être libérés du remboursement de leur dette¹⁶⁰).

2. Les conséquences sociales de la crise du logement : les expulsions

Dans toute l'Espagne, le nombre d'exécutions hypothécaires fut colossal, comme en témoigne la Carte 5 ci-dessous. On voit clairement sur cette carte le poids joué par le secteur du tourisme dans les exécutions hypothécaires, et plus particulièrement le poids de la spéculation foncière engendrée par le développement d'une forte attractivité touristique. En effet, la Carte 6, qui témoigne de l'indice touristique espagnol¹⁶¹ par province en 2005, recoupe clairement la Carte 5. Selon José Manuel Naredo, le nombre d'exécutions hypothécaires est donc à mettre en relation avec les politiques d'attractivité touristique mises en place par les administrations locales et nationales¹⁶². Le développement de la spéculation foncière a fait fortement augmenter les prix du foncier dans les provinces – et plus localement dans les villes – fortement touristiques. Ce lien entre spéculation foncière et activité touristique est relevé par de nombreux chercheurs et chercheuses (Baron-Yelles, 2013, p. 191 ; Capel Sáez, 2013b, p. 168 ; Naredo, 2013, p. 188). En effet, dans les zones fortement touristiques, l'accès au foncier et au logement était beaucoup plus instable¹⁶³. De ce fait, lors de l'éclatement de la bulle immobilière, ces territoires furent les plus gravement touchés. Antonio Montiel Márquez et José Manuel Naredo témoignent de ce fait pour le cas valencien où la spéculation immobilière a atteint selon eux son paroxysme (Naredo et Montiel Márquez, 2011).

¹⁶⁰ En effet, en Espagne, lors d'une exécution hypothécaire, la personne ou la famille est expulsée de son logement mais doit également rembourser la dette qu'elle a contractée auprès de la banque qui l'expulse. Cela peut prendre la forme de saisie de salaire, de comptes courants et/ou de tout autre bien présent ou futur.

¹⁶¹ Sur la Carte 6, l'indice touristique est représenté par les cercles proportionnels. Cet indice mesure le nombre d'entreprises de tourisme et leur chiffre d'affaires (à travers les impôts payés) en fonction du total espagnol (Espagne = 100 000). Source : IGN.es

¹⁶² En effet, la compétence « tourisme » est partagée par l'Etat et les communautés autonomes.

¹⁶³ Nécessitant notamment le recours à des crédits hypothécaires très « risqués » pour les ménages modestes.

Carte 5 : Nombre d'exécutions hypothécaires en Espagne par province de 2008 à 2014



Diego Miralles Buil, 2015. UMR 5600 – EVS

Nombre d'exécutions hypothécaires (2008-2014)

- 454 - 3 917
- 3 918 - 8 162
- 8 163 - 16 167
- 16 168 - 29 391
- 29 392 - 70 426

□ Communautés autonomes

Source : Consejo General del Poder Judicial (España), Sección de Estadística Judicial, 31 décembre 2014

Carte 6 : L'indice touristique espagnol en 2005 par province



Source : IGN (es) : http://www.ign.es/espmmap/turismo_bach.htm, consulté le 22 mai 2015.

Selon les données du *Conseil Général du Pouvoir Judiciaire* (CGPJ) espagnol, la Catalogne comptabilise à elle seule 119 613 exécutions hypothécaires entre 2007 et 2014, ce qui représente près de 20% des exécutions hypothécaires d'Espagne¹⁶⁴. La Catalogne est donc la communauté autonome la plus touchée de toute l'Espagne¹⁶⁵. Selon l'*Institut National de Statistique* espagnol (INE), en 2012 il y avait près de 23 000 sans-abris en Espagne dont 21,3% en Catalogne¹⁶⁶. Toujours selon l'INE, près de 40% de ces sans-abris avaient perdu leur logement du fait de grandes difficultés de paiement de loyer ou de non-remboursement de crédits hypothécaires¹⁶⁷.

¹⁶⁴ En effet, toujours selon le CGPJ, pour la même période, il y a eu 604 489 exécutions hypothécaires en Espagne.

¹⁶⁵ Toujours selon le CGPJ, seulement durant le premier trimestre de l'année 2013, 1 337 expulsions judiciaires par exécution hypothécaire ont été réalisées en Catalogne ainsi que 3 249 expulsions pour impayés de loyers. Cela fait donc un total de 4 586 expulsions, c'est à dire en moyenne 51 expulsions par jour seulement pour la Catalogne.

¹⁶⁶ Pour information, la seconde communauté autonome d'Espagne possédant le plus grand nombre de sans-abris est la Communauté de Madrid (avec un taux de 15,4%). Source : *Instituto Nacional de Estadística* (INE) : <http://www.ine.es/prensa/np761.pdf>, consulté le 22 mai 2015.

¹⁶⁷ *Ibid.*

B. Etat des lieux au niveau social et de logement à Barcelone

Aujourd'hui encore, malgré les nombreuses expulsions judiciaires par exécution hypothécaire que l'Espagne a subi, la principale dépense des habitants reste le logement. En effet, cette dépense représente dans la majorité des cas plus de 50% des revenus des habitants et il s'agit du principal facteur de précarité, juste derrière la précarité due au travail¹⁶⁸ (Colau, 2013, p. 49). Ainsi, comme le rappelle Ada Colau : « *dès qu'un habitant perd son travail, la première dépense face à laquelle il ne peut plus faire face est l'hypothèque* » (Colau, 2013, p. 48). La précarité de l'accès à l'emploi et de l'accès au logement sont donc clairement liées.

Nous commencerons par présenter un état des lieux général sur la situation sociale au sein de l'AMB et tout particulièrement de la ville de Barcelone, puis nous aborderons la question du logement.

1. Etat des lieux de la situation sociale à Barcelone

Fin décembre 2014, de nombreux journaux espagnols et catalans titraient autour du thème de la « Barcelone coupée en deux » ou de « la Barcelone duale »¹⁶⁹. En effet, à cinq mois des élections municipales, l'heure était au bilan du mandat du maire sortant¹⁷⁰. Mais bien au-delà des dynamiques politiciennes, le projet européen *Sophie*¹⁷¹, coordonné par l'Agence de Santé Publique de Barcelone, démontra en 2012 que les habitants du « quartier aisé » de *Sant Gervasi* de Barcelone vivaient en moyenne huit ans de plus que ceux du quartier populaire du *Raval*¹⁷².

Bien entendu, la situation est en réalité beaucoup moins binaire et plus complexe que ne l'affirment les journaux espagnols et catalans. La « *Barcelona de Trias* »¹⁷³ dont ils nous parlent est en effet clairement *fragmentée*, mais par une multitude de processus divers. On remarque effectivement sur la Carte 7 ci-dessous, représentant l'indice de revenu familial

¹⁶⁸ Mais, comme nous venons de le voir, la précarité due au travail et la précarité d'accès au logement sont fortement liées.

¹⁶⁹ On peut noter par exemple les articles suivants : « *Una Barcelona cada vegada més dual* », *El País* 27/12/14 ; « *La desigualtat social entre barris s'accentua a Barcelona* », *El Punt Avui* 23/12/14 ; « *Barri ric, barri pobre* », *El Periódico* 28/12/14 ; « *Seis años más de vida para un barcelonés que viva en Sarrià* », *El Diario* 08/05/2015.

¹⁷⁰ Les élections municipales se sont déroulées le 24 mai 2015.

¹⁷¹ *Evaluating the Impact of Structural Policies on Health Inequalities and their Social Determinants, and Fostering Change* (SOPHIE) : <http://www.sophie-project.eu/index.htm>, consulté le 17 mai 2015. Le projet a débuté en novembre 2011 et devrait s'achever en octobre 2015.

¹⁷² *El País*, 8 octobre 2012. http://ccaa.elpais.com/ccaa/2012/10/07/catalunya/1349635985_288587.html, consulté le 17 mai 2015.

¹⁷³ Xavier Trias est l'actuel maire sortant de Barcelone (CiU – Droite catalaniste).

moyen¹⁷⁴ des quartiers de Barcelone en 2013, que la ville est « coupée en deux » avec au nord / nord-est des quartiers populaires dont le revenu familial moyen par habitant (RFM) est en dessous de la moyenne barcelonaise et, à l'ouest, des quartiers plus aisés où le RFM est parfois le double du revenu moyen barcelonais¹⁷⁵. On retrouve ensuite des quartiers davantage « mixtes » jouant en quelque sorte le rôle de « tampons » entre les deux extrêmes.

Ces données clairement binaires sont tout de même à nuancer. En effet, pour ne donner qu'un exemple, un quartier comme *Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou* (69), possédant un RFM « haut » (de 150,1) en 2013 (cf. Carte 7), comptait néanmoins 7,4% de chômeurs la même année alors que le quartier *Baró de Viver* (58), avec un RFM « très bas » (de 61,9) en comptait moins (7,2%)¹⁷⁶. Il est donc important de garder à l'esprit que « l'appareil statistique » masque une partie de la réalité (Bruno, Didier et Prévieux, 2014) et qu'il existe tout de même des familles et des individus en grandes difficultés dans les « quartiers aisés » de Barcelone (et inversement)¹⁷⁷. La notion de « Barcelone duale » nous semble donc à relativiser¹⁷⁸.

On retrouve cet indice de RFM pour le cas des communes de l'Aire Métropolitaine de Barcelone (AMB) avec la Carte 8 ci-dessous qui témoigne une fois de plus de la forte disparité de revenu entre les habitants de l'AMB. On remarque tout particulièrement la continuité de RFM élevé au nord de Barcelone : du district barcelonais aisé de *Sarrià-Sant Gervasi*¹⁷⁹ (district n°5) jusqu'aux communes de *Molins de Rei* (18), *Sant Cugat del Vallès* (27) et *Cerdanyola del Vallès* (8). On distingue ici encore la forte attractivité (ou « captivité »¹⁸⁰) que la métropole catalane exerce sur les familles aisées¹⁸¹.

¹⁷⁴ L'indice de revenu familial moyen (RFM) permet de situer les différents quartiers de Barcelone à partir d'un indice représentant le revenu familial moyen de la ville de Barcelone (100 = Barcelone). Les valeurs obtenues ne correspondent pas à un individu ou à un ménage mais sont des moyennes de tous les habitants des différentes unités territoriales. Source : *Ajuntament de Barcelona*.

¹⁷⁵ C'est notamment le cas pour le quartier de *Pedralbes* (21) qui possède une RFM de 243,9 ou encore pour le quartier de *les Tres Torres* (24) avec un RFM de 224,0 en 2013. Le quartier de *Sant Gervasi* dont nous avons parlé plus haut est légèrement en dessous d'un RFM de 200 (195,6 pour le quartier administrativement appelé *Sant Gervasi - Galvany* (26) et 189,6 pour *Sant Gervasi - la Bonanova* (25)).

¹⁷⁶ Source : *Evolució de l'estimació de l'atur registrat (2014)*. Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.

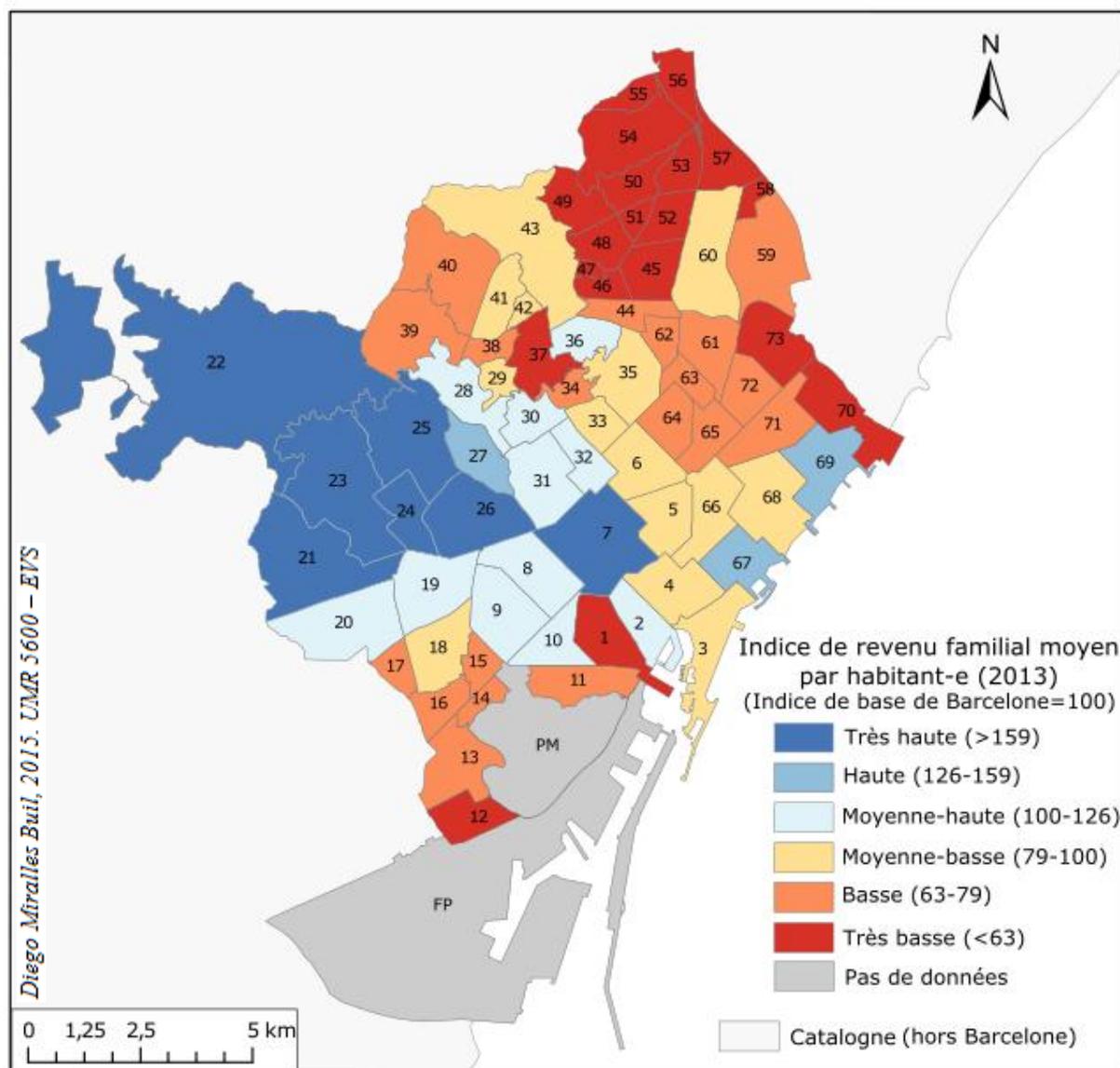
¹⁷⁷ Le travail de thèse réalisé par Hovig Ter Minassian sur les politiques publiques et les changements sociaux dans le centre ancien de Barcelone (soutenu en 2009) en témoigne très bien. En effet, il prouve qu'à une échelle micro, les dynamiques et les phénomènes sociaux sont beaucoup plus complexes qu'il n'y paraît. (Cf. Ter Minassian, 2009a, p. 118).

¹⁷⁸ En effet, le terme de « Barcelone hétérogène » nous semble correspondre davantage à la complexité de la situation de la métropole catalane sur le plan social.

¹⁷⁹ Auquel sont rattachés les quartiers de *Sant Gervasi - Galvany* et de *Sant Gervasi - la Bonanova* dont nous avons parlé plus haut.

¹⁸⁰ En effet, les quartiers de *Pedralbes* ou de *Sarrià* et *Sant Gervasi* sont des quartiers où la bourgeoisie catalane du XIXe siècle installait ses résidences d'été. La présence de populations aisées dans ces quartiers remonte donc à plusieurs décennies.

Carte 7 : L'indice de revenu familial moyen (RFM) par habitant et par quartier de Barcelone en 2013



Source : Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona - Estadístiques econòmiques

Ciutat Vella

- 01 el Raval
- 02 el Barri Gòtic
- 03 la Barceloneta
- 04 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

l'Eixample

- 05 el Fort Pienc
- 06 la Sagrada Família
- 07 la Dreta de l'Eixample
- 08 l'Antiga Esquerra de l'Eixample
- 09 la Nova Esquerra de l'Eixample
- 10 Sant Antoni

Sants-Montjuïc

- 11 el Poble Sec
- 12 la Marina del Prat Vermell
- 13 la Marina de Port
- 14 la Font de la Guatlla
- 15 Hostafrancs
- 16 la Bordeta
- 17 Sants - Badal
- 18 Sants

Les Corts

- 19 les Corts
- 20 la Maternitat i San Ramon
- 21 Pedralbes

Sarrià-Sant Gervasi

- 22 Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes
- 23 Sarrià
- 24 les Tres Torres
- 25 Sant Gervasi - La Bonanova
- 26 Sant Gervasi - Galvany
- 27 el Putxet i el Farró

Gràcia

- 28 Vallcarca i Penitents
- 29 el Coll
- 30 la Salut
- 31 la Vila de Gràcia
- 32 el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova

Horta-Guinardó

- 33 el Baix Guinardó
- 34 Can Baró
- 35 el Guinardó
- 36 la Font d'en Fargues
- 37 el Carmel
- 38 la Teixonera
- 39 Sant Genís dels Agudells
- 40 Montbau
- 41 la Vall d'Hebron
- 42 la Clota
- 43 Horta

Nou Barris

- 44 Vilapicina i la Torre Llobeta
- 45 Porta
- 46 el Turó de la Peira
- 47 Can Peguera
- 48 la Guineueta
- 49 Canyelles
- 50 les Roquetes
- 51 Verdun
- 52 la Prosperitat
- 53 la Trinitat Nova
- 54 Torre Baró
- 55 Ciutat Meridiana
- 56 Vallbona

Sant Andreu

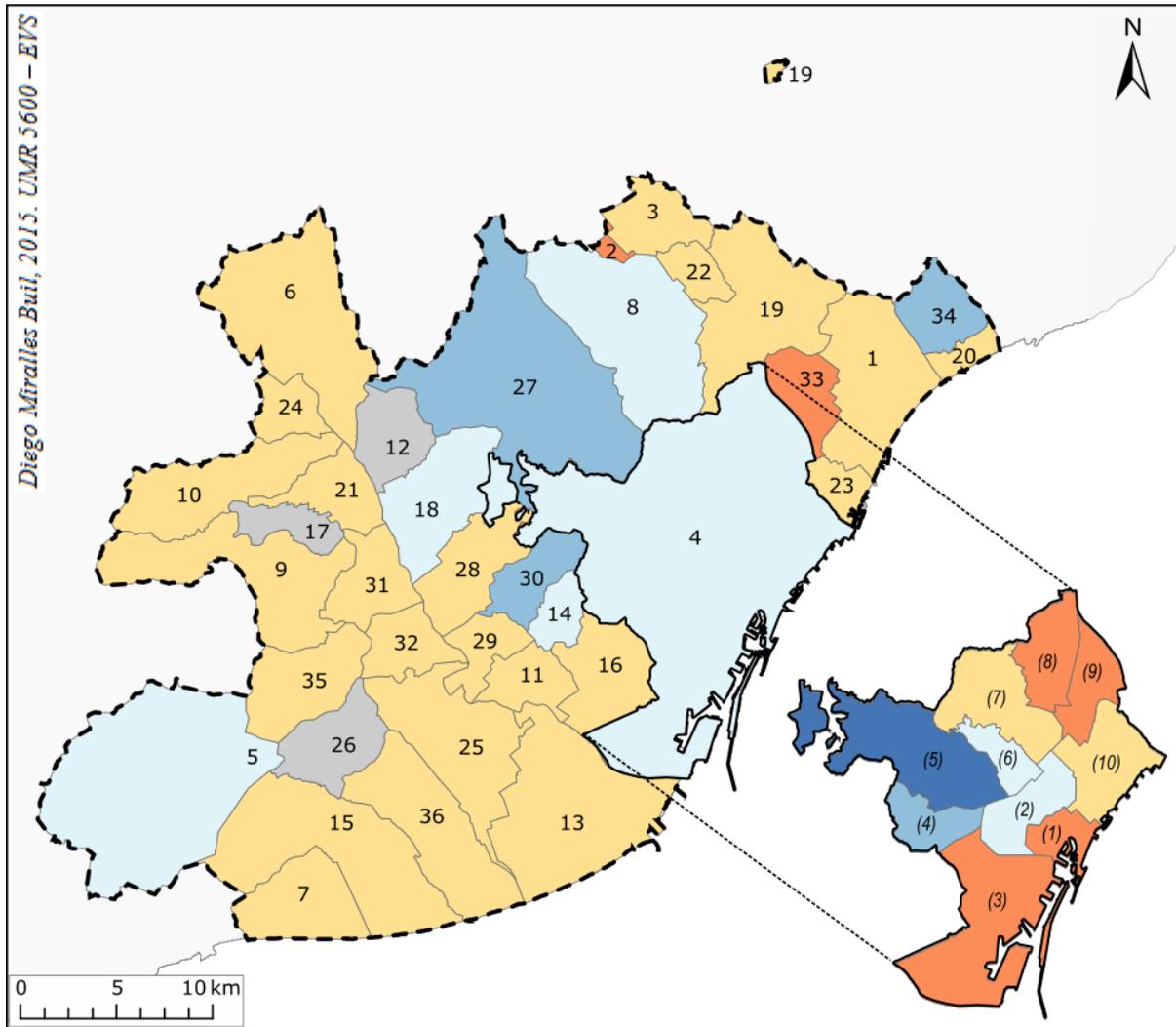
- 57 la Trinitat Vella
- 58 Baró de Viver
- 59 el Bon Pastor
- 60 Sant Andreu
- 61 la Sagrera
- 62 el Congrés i els Indians
- 63 Navas

Sant Martí

- 64 Camp de l'Arpa del Clot
- 65 el Clot
- 66 el Parc i la Llacuna del Poblenou
- 67 la Vila Olímpica del Poblenou
- 68 el Poblenou
- 69 Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou
- 70 el Besòs i el Maresme
- 71 Provençals del Poblenou
- 72 Sant Martí de Provençals
- 73 la Verneda i la Pau

¹⁸¹ Ces quartiers et communes présentent en effet l'avantage d'être situés à la fois à proximité de la métropole catalane mais également dans un lieu possédant de fortes aménités environnementales (notamment de par la proximité des montagnes boisées de *Collserola*).

Carte 8 : L'indice RFM par habitant et par commune de l'AMB en 2010



Indice de revenu familial moyen
par habitant-e (2010)
(Indice de base de la Catalogne=100)

- Très haute (>159)
- Haute (126-159)
- Moyenne-haute (100-126)
- Moyenne-basse (79-100)
- Basse (63-79)
- Très basse (<63)
- Pas de données

- Aire Métropolitaine de Barcelone (AMB)
- Ville de Barcelone
- Catalogne (hors AMB)

Districts de la Ville de Barcelone

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| (1) Ciutat Vella | (6) Gràcia |
| (2) Eixample | (7) Horta-Guinardó |
| (3) Sants-Montjuïc | (8) Nou Barris |
| (4) Les Corts | (9) Sant Andreu |
| (5) Sarrià-Sant Gervasi | (10) Sant Martí |

Communes de l'AMB : 1. Badalona 2.Badia del Valles 3.Barberà del Vallès 4.Barcelone 5.Begues 6. Castellbisbal 7.Castelldefels 8.Cerdanyola del Vallès 9.Cervelló 10.Corbera de Llobregat 11.Cornellà de Llobregat 12.El Papiol 13.El Prat de Llobregat 14.Esplugues de Llobregat 15.Gavà 16.L'L'Hospitalet de Llobregat 17.La Palma de Cervelló 18.Molins de Rei 19. Montcada i Reixac 20.Montgat 21.Pallejà 22.Ripollet 23.Sant Adrià de Besòs 24.Sant Andreu de la Barca 25.Sant Boi de Llobregat 26.Sant Climent de Llobregat 27.Sant Cugat del Vallès 28.Sant Feliu de Llobregat 29.Sant Joan Despí 30.Sant Just Desvern 31.Sant Vicenç dels Horts 32.Santa Coloma de Cervelló 33.Santa Coloma de Gramenet 34.Tiana 35.Torrelles de Llobregat 36.Viladecans.

Source : Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona. Estadístiques econòmiques

2. Etat des lieux de la situation de l'accès au logement à Barcelone

Les fortes disparités sociales des quartiers barcelonais se recoupent fortement avec la situation de l'accès au logement à Barcelone et dans l'AMB.

a) *Un prix du logement recoupant les niveaux de revenu des familles*

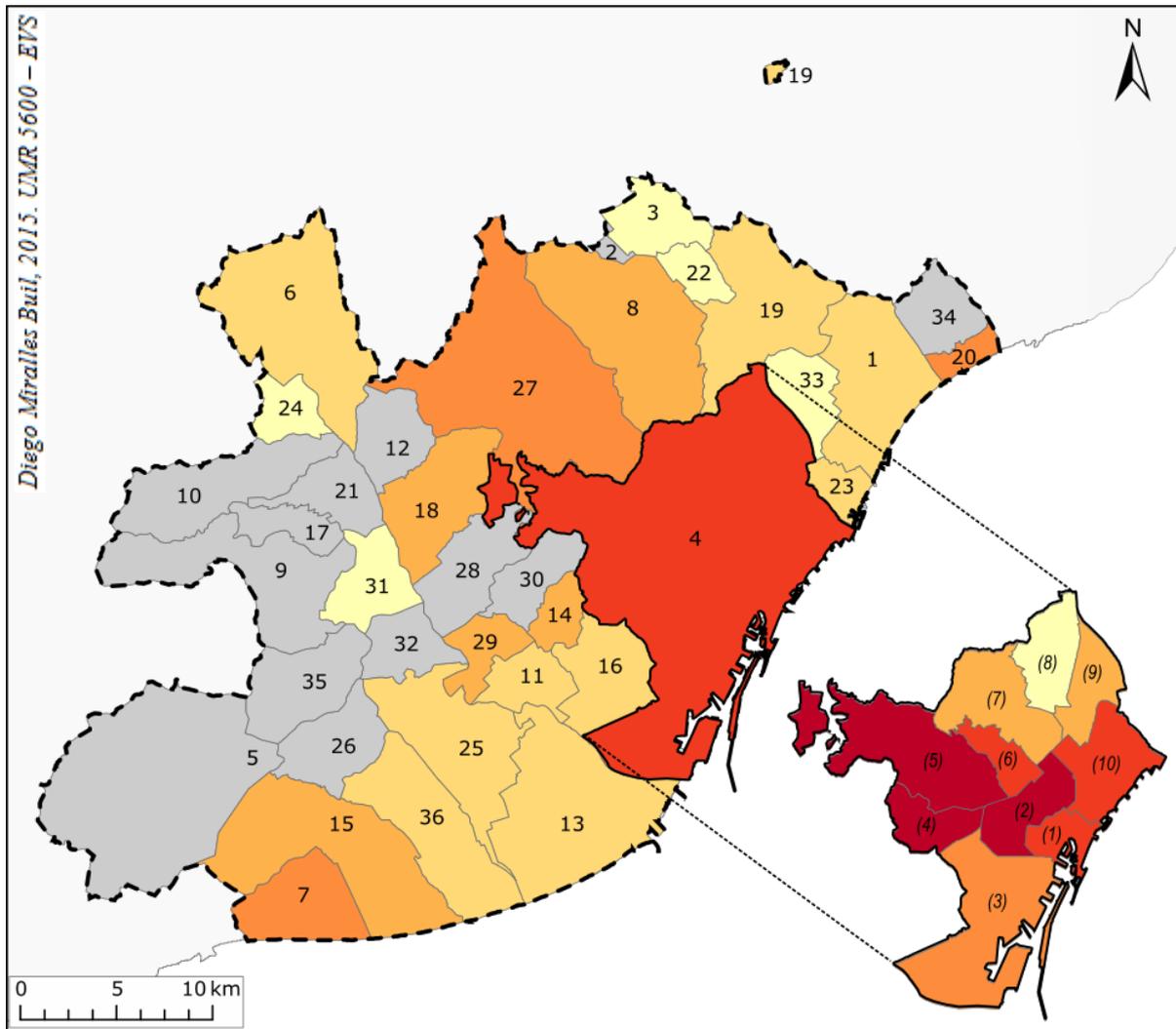
On retrouve le même type de répartition spatiale concernant le prix du logement de seconde main comme en témoignent les Carte 9 et Carte 10 ci-dessous. Pour l'AMB (Carte 9), on retrouve bien la présence des communes de *Molins de Rei* (18), *Sant Cugat del Vallès* (27) et *Cerdanyola del Vallès* (8) où le prix d'achat de « logement de seconde main »¹⁸² est plus élevé que pour les autres communes alentours¹⁸³. Concernant les quartiers de Barcelone (Carte 10), on relève également la même opposition entre le nord (au prix plutôt bas) et l'ouest (plus cher).

Pourtant, on peut déjà noter une première nuance entre les deux types de cartes (des revenus familiaux moyens (Carte 7 et 8) et des prix du logement (Carte 9 et 10)). En effet, on voit apparaître, parmi les quartiers possédant un prix du logement élevé, le quartier de *la Barceloneta* (3) – dont le prix moyen d'achat des logements en 2014 est de 4 168 €/m² – ainsi que les quartiers de *Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera* (4) et de *Poblenou* (68) (cf. Carte 10). Or, ces quartiers ne sont pas représentés sur la Carte 7 comme des quartiers dont le RFM est élevé. L'explication est à chercher du côté des politiques urbanistiques mises en place autour de la question du tourisme.

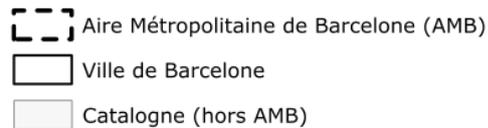
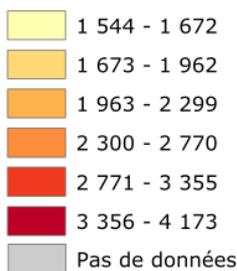
¹⁸² Du castillan : « *vivienda de segunda mano* ». En référence à l'expression utilisée en Catalogne et en Espagne, nous conserverons ce terme pour qualifier les « logements non neuf ».

¹⁸³ On remarque également les deux **districts** aisés de Barcelone dont nous avons parlé plus haut : *Les Corts* (4) – où se situe le quartier de *Pedralbes* – et *Sarrià-Sant Gervasi* (5). Les districts de *l'Eixample* (2) et de *Gràcia* (6) sont également plutôt chers, nous y reviendrons par la suite.

Carte 9 : Prix du logement de seconde main au sein de l'AMB en 2014



Prix moyen des logements en 2014 (en €/m²)



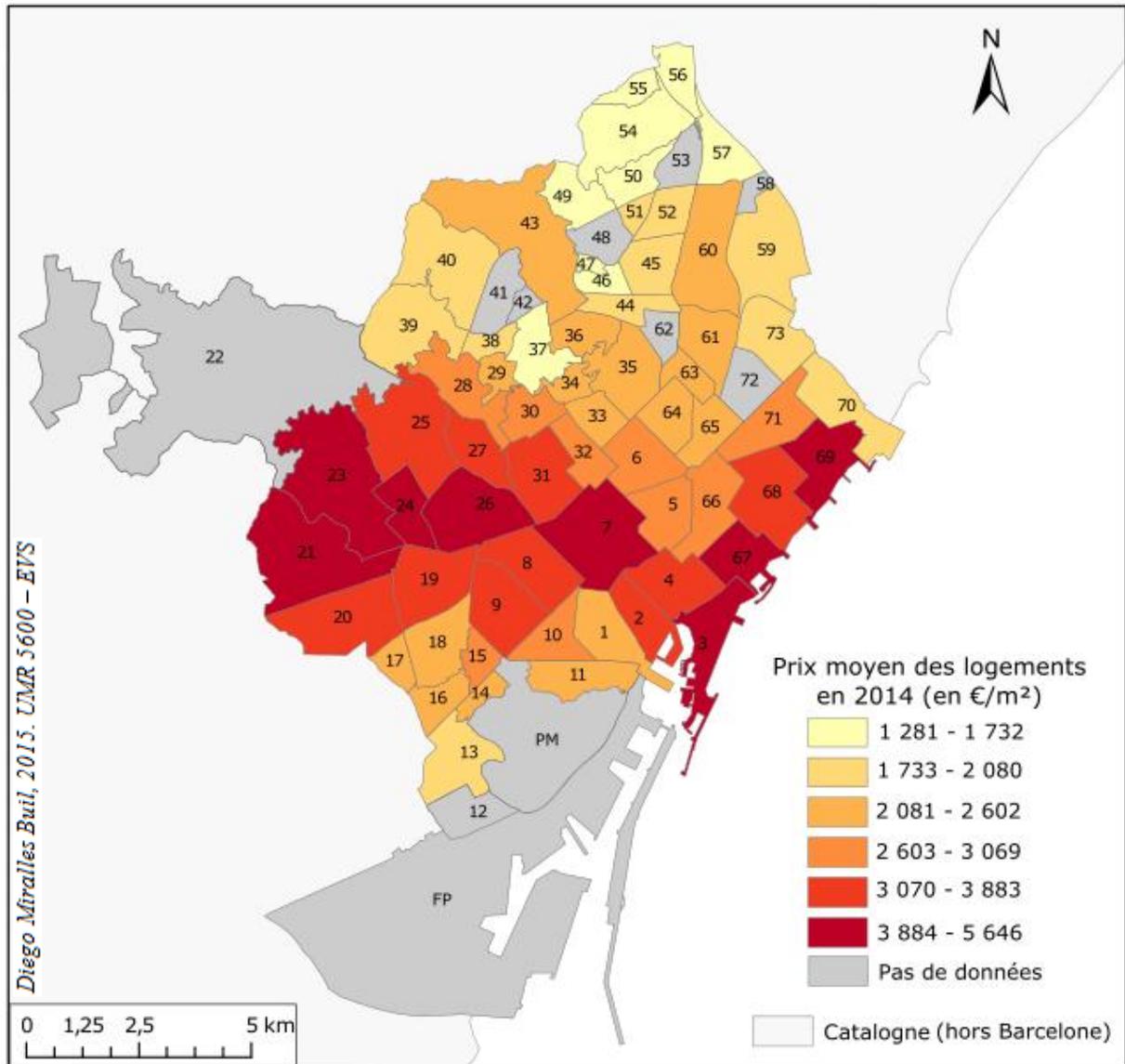
Districts de la Ville de Barcelone

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| (1) Ciutat Vella | (6) Gràcia |
| (2) Eixample | (7) Horta-Guinardó |
| (3) Sants-Montjuïc | (8) Nou Barris |
| (4) Les Corts | (9) Sant Andreu |
| (5) Sarrià-Sant Gervasi | (10) Sant Martí |

Communes de l'AMB : 1. Badalona 2. Badia del Valles 3. Barberà del Vallès 4. Barcelone 5. Begues 6. Castellbisbal 7. Castelldefels 8. Cerdanyola del Vallès 9. Cervelló 10. Corbera de Llobregat 11. Cornellà de Llobregat 12. El Papiol 13. El Prat de Llobregat 14. Esplugues de Llobregat 15. Gavà 16. L'Hospitalet de Llobregat 17. La Palma de Cervelló 18. Molins de Rei 19. Montcada i Reixac 20. Montgat 21. Paltelej 22. Ripollet 23. Sant Adrià de Besòs 24. Sant Andreu de la Barca 25. Sant Boi de Llobregat 26. Sant Climent de Llobregat 27. Sant Cugat del Vallès 28. Sant Feliu de Llobregat 29. Sant Joan Despi 30. Sant Just Desvern 31. Sant Vicenç dels Horts 32. Santa Coloma de Cervelló 33. Santa Coloma de Gramenet 34. Tiana 35. Torrelles de Llobregat 36. Viladecans.

Source : Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona - Idealista.com

Carte 10 : Prix du logement de seconde main dans les quartiers de Barcelone en 2014



Source : Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona - Idealista.com

Ciutat Vella

- 01 el Raval
- 02 el Barri Gòtic
- 03 la Barceloneta
- 04 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

Eixample

- 05 el Fort Pienc
- 06 la Sagrada Família
- 07 la Dreta de l'Eixample
- 08 l'Antiga Esquerra de l'Eixample
- 09 la Nova Esquerra de l'Eixample
- 10 Sant Antoni

Sants-Montjuïc

- 11 el Poble Sec
- 12 la Marina del Prat Vermell
- 13 la Marina de Port
- 14 la Font de la Guatlla
- 15 Hostafrancs
- 16 la Bordeta
- 17 Sants - Badal
- 18 Sants

Les Corts

- 19 les Corts
- 20 la Maternitat i San Ramon
- 21 Pedralbes

Sarrià-Sant Gervasi

- 22 Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes
- 23 Sarrià
- 24 les Tres Torres
- 25 Sant Gervasi - La Bonanova
- 26 Sant Gervasi - Galvany
- 27 el Putxet i el Farró

Gràcia

- 28 Valcarca i Penitents
- 29 el Coll
- 30 la Salut
- 31 la Vila de Gràcia
- 32 el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova

Horta-Guinardó

- 33 el Baix Guinardó
- 34 Can Baró
- 35 el Guinardó
- 36 la Font d'en Fargues
- 37 el Carmel
- 38 la Teixonera
- 39 Sant Genís dels Agudells
- 40 Montbau
- 41 la Vall d'Hebron
- 42 la Clota
- 43 Horta

Nou Barris

- 44 Vilapicina i la Torre Llobeta
- 45 Porta
- 46 el Turó de la Peira
- 47 Can Peguera
- 48 la Guineueta
- 49 Canyelles
- 50 les Roquetes
- 51 Verdun
- 52 la Prosperitat
- 53 la Trinitat Nova
- 54 Torre Baró
- 55 Ciutat Meridiana
- 56 Vallbona

Sant Andreu

- 57 la Trinitat Vella
- 58 Baró de Viver
- 59 el Bon Pastor
- 60 Sant Andreu
- 61 la Sagrera
- 62 el Congrés i els Indians
- 63 Navas

Sant Martí

- 64 Camp de l'Arpa del Clot
- 65 el Clot
- 66 el Parc i la Llacuna del Poblenou
- 67 la Vila Olímpica del Poblenou
- 68 el Poblenou
- 69 Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou
- 70 el Besòs i el Maresme
- 71 Provençals del Poblenou
- 72 Sant Martí de Provençals
- 73 la Verneda i la Pau

b) Le tourisme de masse et l'accès au logement à Barcelone

« *Barcelone, un paradis pour les touristes et les voleurs* » titrait le journal *The Times* le 6 octobre 2011¹⁸⁴. Plusieurs quartiers de Barcelone ont en effet tout particulièrement valorisé leur « potentiel touristique » et Barcelone « *s'est transformée en capitale touristique de la mer, touristique par excellence* » (Vaquer i Fanés, 2010, p. 49). Parmi ces quartiers fortement aménagés pour le tourisme, on peut notamment relever celui de la *Barceloneta* (3) et de *Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera* (4) qui proposent plus de 11 000 logements touristiques à eux deux (entre les années 2009 et 2013)¹⁸⁵. La Carte 11 ci-dessous témoigne des logements « non principaux » des quartiers de Barcelone. Les quartiers de la *Barceloneta* (3) et de *Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera* (4) apparaissent avec un taux de logements « non principaux » très élevé. Si on pousse davantage l'analyse, la Carte 12 témoigne des logements secondaires (officiels) des quartiers de Barcelone. On y voit ressortir les deux quartiers précédemment cités (quartiers 3 et 4) ainsi que le quartier *Villa de Gràcia* (31) qui possède près de 13% de logements secondaires¹⁸⁶. Dans ces quartiers, de fortes mobilisations d'habitants exigeant la fin des distributions de licences d'hôtels par les autorités municipales se manifestent régulièrement¹⁸⁷. En effet, en seulement deux ans, la municipalité de Barcelone (*CiU* – droite catalaniste) a octroyé 230 433 « lits d'appartements touristiques », c'est-à-dire que près de 40 000 appartements (ou 227 bâtiments entiers) furent transformés en logement pour touristes¹⁸⁸. Les quartiers de la *Barceloneta* (3), de *Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera* (4) et de quartier *Villa de Gràcia* (31) font partie des quartiers les plus touchés selon le géographe Albert Arias Sans¹⁸⁹. Il ajoute également que « *seulement dans le quartier de Vila de Gràcia, il y a approximativement le même nombre de lits non réglementés (illégaux) que de lits réglementés (légaux)* »¹⁹⁰. En effet, d'après le géographe Horacio Capel Sáez, le

¹⁸⁴ *The Times*, 6 octobre 2011 : <http://webpolicial.info/portal/images/stories/times610111.gif>, consulté le 17 mai 2015.

¹⁸⁵ Selon les données officielles de la Municipalité de Barcelone. Source : *Direcció General de Turisme. Generalitat de Catalunya*.

¹⁸⁶ Source: *Cens de Població i Habitatges 2011. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya*.

¹⁸⁷ En témoignent les nombreux articles traitant de ce thème dans les journaux locaux et nationaux. Pour le cas du quartier de *Gràcia* : « *Los vecinos rechazan el acuerdo CiU-PP para hacer un hotel de lujo en el Deutsche Bank* », *El Diario* 21/01/2015 ; « *Gràcia dio 315 licencias para pisos turísticos antes de la moratoria* », *El País* 01/08/14. Pour la *Barceloneta* : « *Pisos turísticos, pesadilla de vecinos* », *El País* 15/04/15.

¹⁸⁸ Ces chiffres ne prennent pas en compte la construction des hôtels. Sources : *La Vanguardia*, 10/03/2015 : <http://www.lavanguardia.com/20150310/54428014645/catalunya-legalitza-49-000-pisos-turisticos-en-dos-anys-antonia-justicia.html>, consulté le 17 mai 2015.

¹⁸⁹ Source : Blog de *l'Universitat Oberta de Catalunya* : <http://ciudad.blogs.uoc.edu/post/97050739202/algunas-ideas-sobre-turismo-y-ciudad>, consulté le 17 mai 2015.

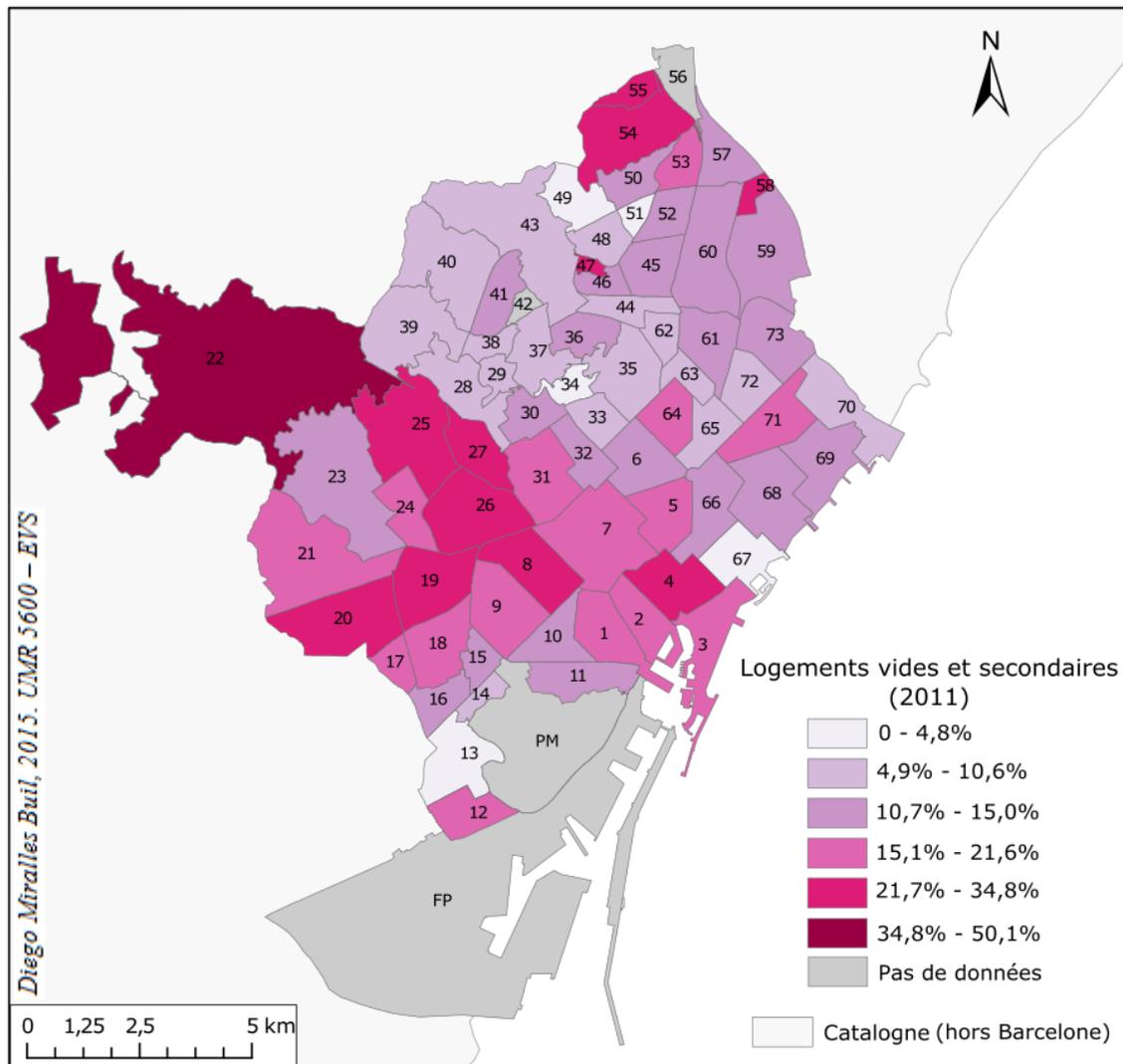
¹⁹⁰ *Ibid.*

gouvernement de gauche du *Tripartit*¹⁹¹ qui dirigeait la *Généralité de Catalogne* jusqu'à fin 2010 a tenté de contrôler comme il pouvait le secteur des appartements touristiques. Mais l'arrivée au pouvoir en 2011 de *CiU* (Droite catalaniste) à la *Généralité* a changé la donne en dérégulant et libéralisant fortement ce secteur¹⁹² (Capel Sáez, 2013b, p. 169).

¹⁹¹ Le gouvernement *Tripartit* était une coalition de trois partis politiques de gauche (le parti socialiste, la gauche républicaine et les communistes-verts de Catalogne) qui a gouverné la Généralité de Catalogne de 2003 à fin 2010.

¹⁹² Source : *El País*, 05/06/11 : http://elpais.com/diario/2011/06/05/catalunya/1307236040_850215.html, consulté le 22 mai 2015.

Carte 11 : Logements "non-principaux" par quartier de Barcelone en 2011



Source : Cens de Població i Habitatges 2011. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

Ciutat Vella

- 01 el Raval
- 02 el Barri Gòtic
- 03 la Barceloneta
- 04 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

L'Eixample

- 05 el Fort Pienc
- 06 la Sagrada Família
- 07 la Dreta de L'Eixample
- 08 l'Antiga Esquerra de l'Eixample
- 09 la Nova Esquerra de l'Eixample
- 10 Sant Antoni

Sants-Montjuïc

- 11 el Poble Sec
- 12 la Marina del Prat Vermell
- 13 la Marina de Port
- 14 la Font de la Guatlla
- 15 Hortafrancs
- 16 la Bordeta
- 17 Sants - Badal
- 18 Sants

Les Corts

- 19 les Corts
- 20 la Maternitat i San Ramon
- 21 Pedralbes

Sarrià-Sant Gervasi

- 22 Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes
- 23 Sarrià
- 24 les Tres Torres
- 25 Sant Gervasi - La Bonanova
- 26 Sant Gervasi - Galvany
- 27 el Putxet i el Farró

Gràcia

- 28 Vallcarca i Penitents
- 29 el Coll
- 30 la Salut
- 31 la Vila de Gràcia
- 32 el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova

Horta-Guinardó

- 33 el Baix Guinardó
- 34 Can Baró
- 35 el Guinardó
- 36 la Font d'en Fargues
- 37 el Carmel
- 38 la Teixonera
- 39 Sant Genís dels Agudells
- 40 Montbau
- 41 la Vall d'Hebron
- 42 la Clota
- 43 Horta

Nou Barris

- 44 Vilapicina i la Torre Llobeta
- 45 Porta
- 46 el Turó de la Peira
- 47 Can Peguera
- 48 la Guineueta
- 49 Canyelles
- 50 les Roquetes
- 51 Verdun
- 52 la Prosperitat
- 53 la Trinitat Nova
- 54 Torre Baró
- 55 Ciutat Meridiana
- 56 Vallbona

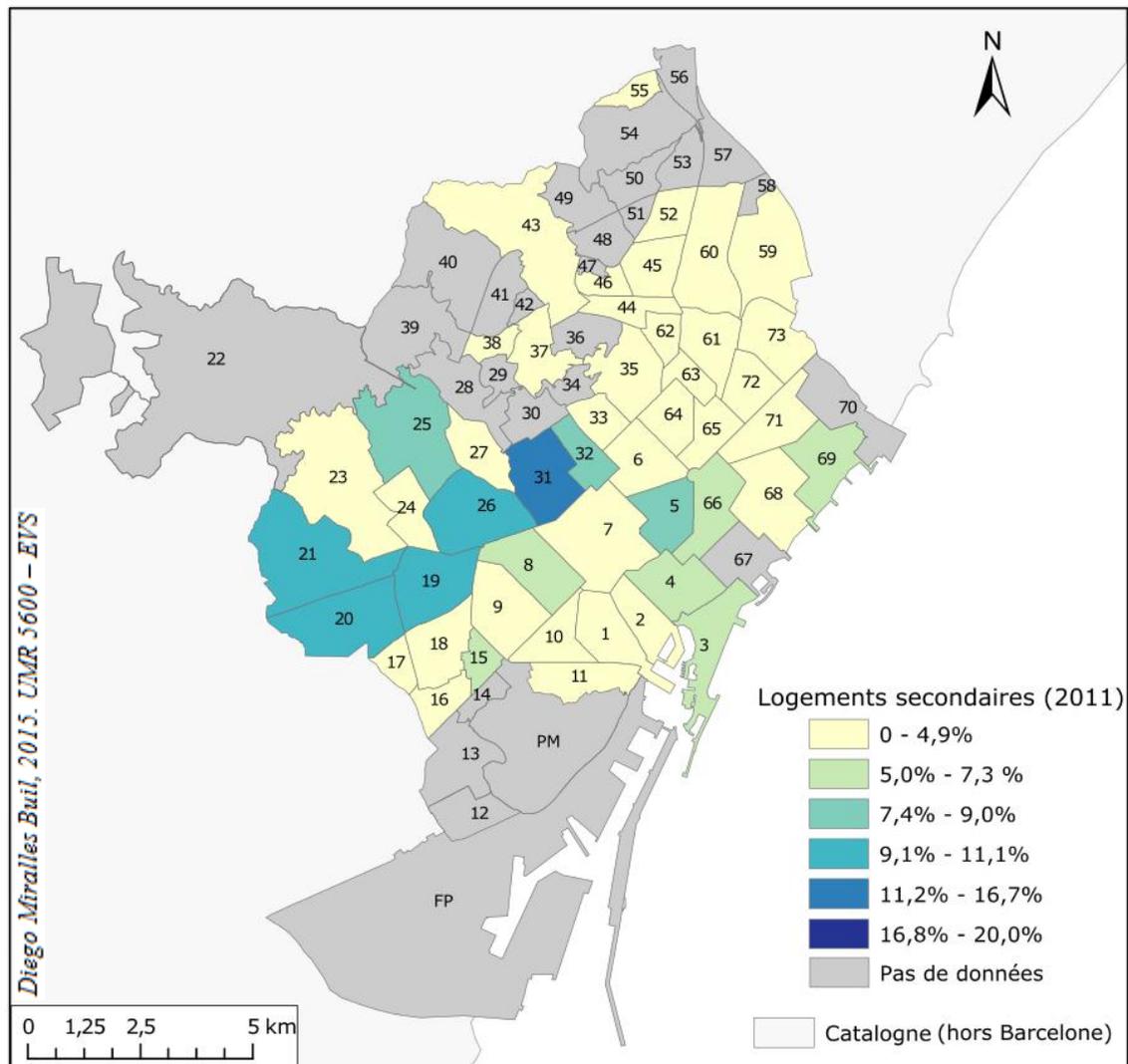
Sant Andreu

- 57 la Trinitat Vella
- 58 Baró de Viver
- 59 el Bon Pastor
- 60 Sant Andreu
- 61 la Sagrera
- 62 el Congrés i els Indians
- 63 Navas

Sant Martí

- 64 Camp de l'Arpa del Clot
- 65 el Clot
- 66 el Parc i la Llacuna del Poblenou
- 67 la Vila Olímpica del Poblenou
- 68 el Poblenou
- 69 Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou
- 70 el Besòs i el Maresme
- 71 Provençals del Poblenou
- 72 Sant Martí de Provençals
- 73 la Verneda i la Pau

Carte 12 : Logements secondaires par quartier de Barcelone en 2011



Source : Cens de Població i Habitatges 2011. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

Ciutat Vella

- 01 el Raval
- 02 el Barri Gòtic
- 03 la Barceloneta
- 04 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

Eixample

- 05 el Fort Pienc
- 06 la Sagrada Família
- 07 la Dreta de l'Eixample
- 08 l'Antiga Esquerra de l'Eixample
- 09 la Nova Esquerra de l'Eixample
- 10 Sant Antoni

Sants-Montjuïc

- 11 el Poble Sec
- 12 la Marina del Prat Vermell
- 13 la Marina de Port
- 14 la Font de la Guatlla
- 15 Hostafrancs
- 16 la Bordeta
- 17 Sants - Badal
- 18 Sants

Les Corts

- 19 les Corts
- 20 la Maternitat i San Ramon
- 21 Pedralbes

Sarrià-Sant Gervasi

- 22 Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes
- 23 Sarrià
- 24 les Tres Torres
- 25 Sant Gervasi - La Bonanova
- 26 Sant Gervasi - Galvany
- 27 el Putxet i el Farró

Gràcia

- 28 Vallcarca i Penitents
- 29 el Coll
- 30 la Salut
- 31 la Vila de Gràcia
- 32 el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova

Horta-Guinardó

- 33 el Baix Guinardó
- 34 Can Baró
- 35 el Guinardó
- 36 la Font d'en Fargues
- 37 el Carmel
- 38 la Teixonera
- 39 Sant Genís dels Agudells
- 40 Montbau
- 41 la Vall d'Hebron
- 42 la Clota
- 43 Horta

Nou Barris

- 44 Vilapicina i la Torre Llobeta
- 45 Porta
- 46 el Turó de la Peira
- 47 Can Peguera
- 48 la Guineueta
- 49 Canyelles
- 50 les Roquetes
- 51 Verdun
- 52 la Prosperitat
- 53 la Trinitat Nova
- 54 Torre Baró
- 55 Ciutat Meridiana
- 56 Vallbona

Sant Andreu

- 57 la Trinitat Vella
- 58 Baró de Viver
- 59 el Bon Pastor
- 60 Sant Andreu
- 61 la Sagrera
- 62 el Congrés i els Indians
- 63 Navas

Sant Martí

- 64 Camp de l'Arpa del Clot
- 65 el Clot
- 66 el Parc i la Llacuna del Poblenou
- 67 la Vila Olímpica del Poblenou
- 68 el Poblenou
- 69 Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou
- 70 el Besòs i el Maresme
- 71 Provençals del Poblenou
- 72 Sant Martí de Provençals
- 73 la Verneda i la Pau

Le « phénomène » *Airbnb*¹⁹³ renforce cette forte augmentation de logement touristique « non réglementé ». La spéculation foncière qu'entraîne ce « phénomène » et les détournements que peuvent en faire les propriétaires a mené à l'apparition de nombreux logements touristiques qui, pourtant, ne sont pas considérés comme tels (et dont les propriétaires ne payent pas d'impôt municipaux, ne subissent pas les contrôles de sécurité, etc.). Le géographe Giorgos Kallis, professeur à la *Universitat Autònoma de Barcelona*, témoigne de l'effet de ce phénomène *Airbnb* sur les prix de la location : « *le prix des locations dans la zone centre de Barcelone sont très élevés parce que les propriétaires considèrent qu'il est plus rentable de louer à travers Airbnb que de mettre en place des locations conventionnelles* »¹⁹⁴. La Carte 13 ci-dessous nous permet de voir que le prix moyen de la location reste élevé dans la plupart des districts de Barcelone et tout particulièrement dans les districts fortement touristiques (notamment le (1), (2) et le (6)). De plus, on peut voir sur la Carte 14 que la baisse des prix des loyers suite à la crise de 2008 n'a pas été équivalente dans tous les districts de Barcelone (ni dans toutes les communes de l'AMB). Selon le Directeur en chef du logement de la Municipalité de Barcelone (Antoni Sorolla) que nous avons rencontré dans le cadre de ce mémoire, de manière générale à Barcelone les prix du logement ont diminué après la crise de 2008, mais beaucoup moins qu'ils n'avaient augmenté pendant les années 2000 avec le boom immobilier¹⁹⁵ (cf. Carte 4). Après la crise de 2008, les communes et les districts aisés (possédant un RFM haut ou très haut) ont pour la plupart conservé un prix des loyers élevé. Mais le cas de *Ciutat Vella* (1) (le centre ancien de Barcelone) témoigne ici encore fortement du poids et du rôle du tourisme. Effectivement, les prix des loyers de ce district ont peu diminué après 2008, malgré le fait que le RFM de ce district soit bas et que les prix de ce dernier ont énormément augmenté durant la période 2005-2008¹⁹⁶. Il en va de même, mais dans une moindre mesure, avec le district *Sants-Montjuic* (3). Ainsi, dans ces deux districts, le prix du logement semble clairement disproportionné face aux revenus moyens de leurs habitants¹⁹⁷.

¹⁹³ *Airbnb* est une plateforme communautaire de location et de réservation de logements de particuliers à particuliers.

¹⁹⁴ « *AirBnb: alquilar no es compartir* », Diagonal 27/11/14 : <https://www.diagonalperiodico.net/la-plaza/24836-airbnb-alquilar-no-es-compartir.html>, consulté le 17 mai 2015.

¹⁹⁵ Entretien n°10.

¹⁹⁶ En effet, entre 2005 et 2008, le loyer moyen du district de *Ciutat Vella* (1) a augmenté de 35,3%. Il s'agit de l'augmentation la plus importante des districts de Barcelone durant cette période (cf. Carte 4). Source : *INCASOL*.

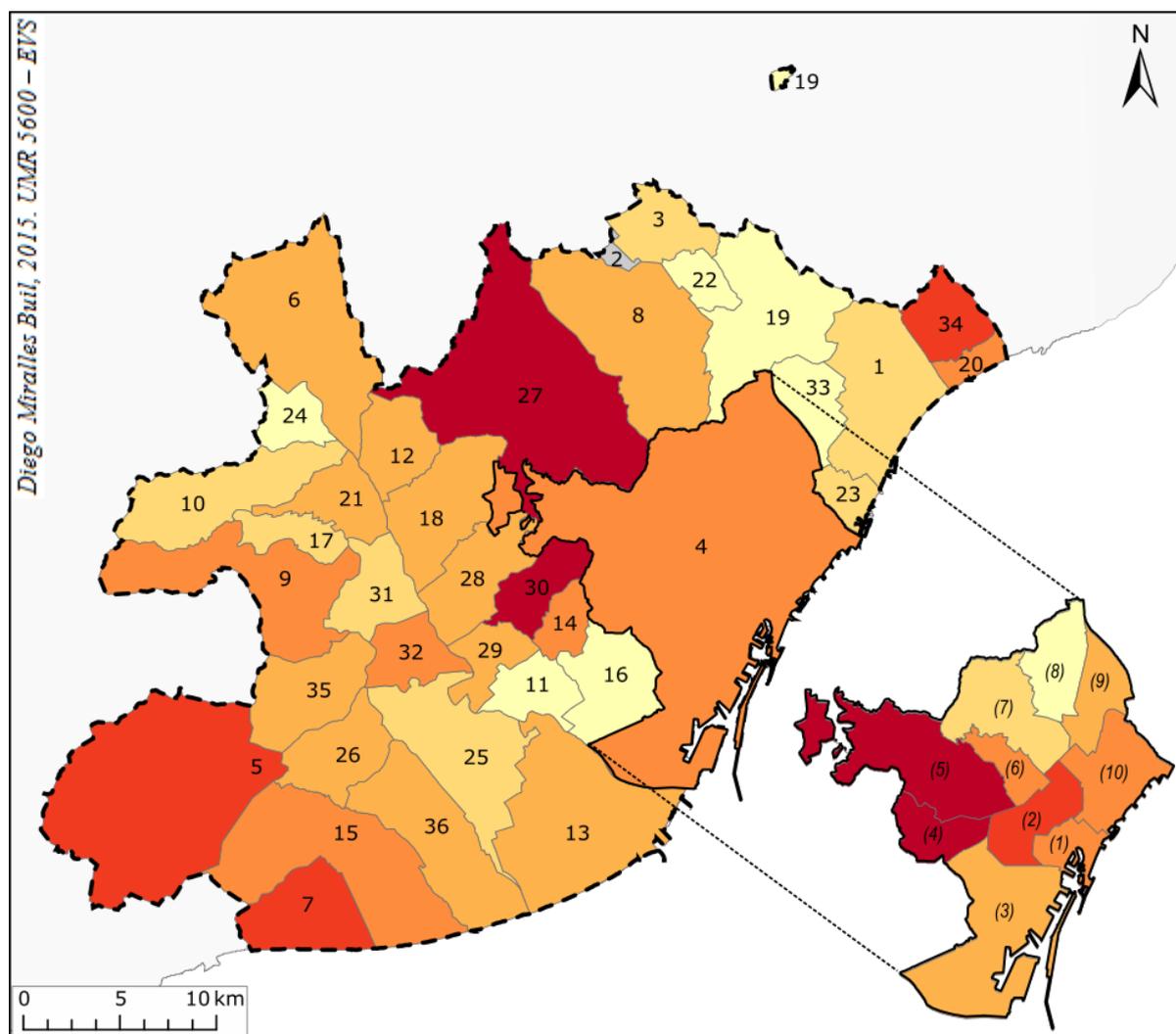
¹⁹⁷ Certains auteurs affirment que ces quartiers subissent un (ou des) processus de gentrification. Pourtant, selon Hovig Ter Minassian, bien que l'on puisse en effet relever des processus de ce type (notamment dans certaines sous-entités de *Ciutat Vella*), le concept reste difficilement applicable pour le cas de Barcelone (Ter Minassian, 2009b). En effet, on remarque plutôt un puissant processus de « *touristification de masse* » (Capel Sáez, 2009a). Or, dans les zones fortement touristiques de Barcelone, l'augmentation importante du nombre de lieux de fêtes

Selon le géographe Albert Arias Sans, ce « phénomène *Airbnb* » « génère une nouvelle bulle immobilière dans le centre ville, qui n'est cette fois pas soutenue par la hausse des prix alimentée par la facilité d'accès au crédit, mais sur les attentes de profit découlant de locations de courte durée »¹⁹⁸ : autrement dit sur la spéculation.

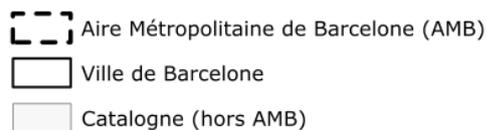
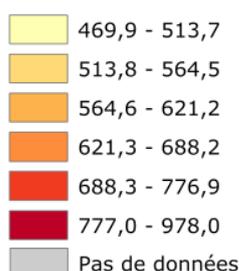
(terrasses de bars, boîtes de nuits, etc.) sont un frein au traditionnel processus de gentrification car « génératrice de tensions potentielles entre la fonction résidentielle et les pratiques de loisirs du secteur » (Ter Minassian, 2009a, p. 507).

¹⁹⁸ Source : Blog de l'Universitat Oberta de Catalunya. Albert Arias Sans, *Op. cit.*

Carte 13 : Prix moyen du parc de logements locatifs dans l'AMB en 2014



Prix moyen de la location en 2014 (en €/mois)



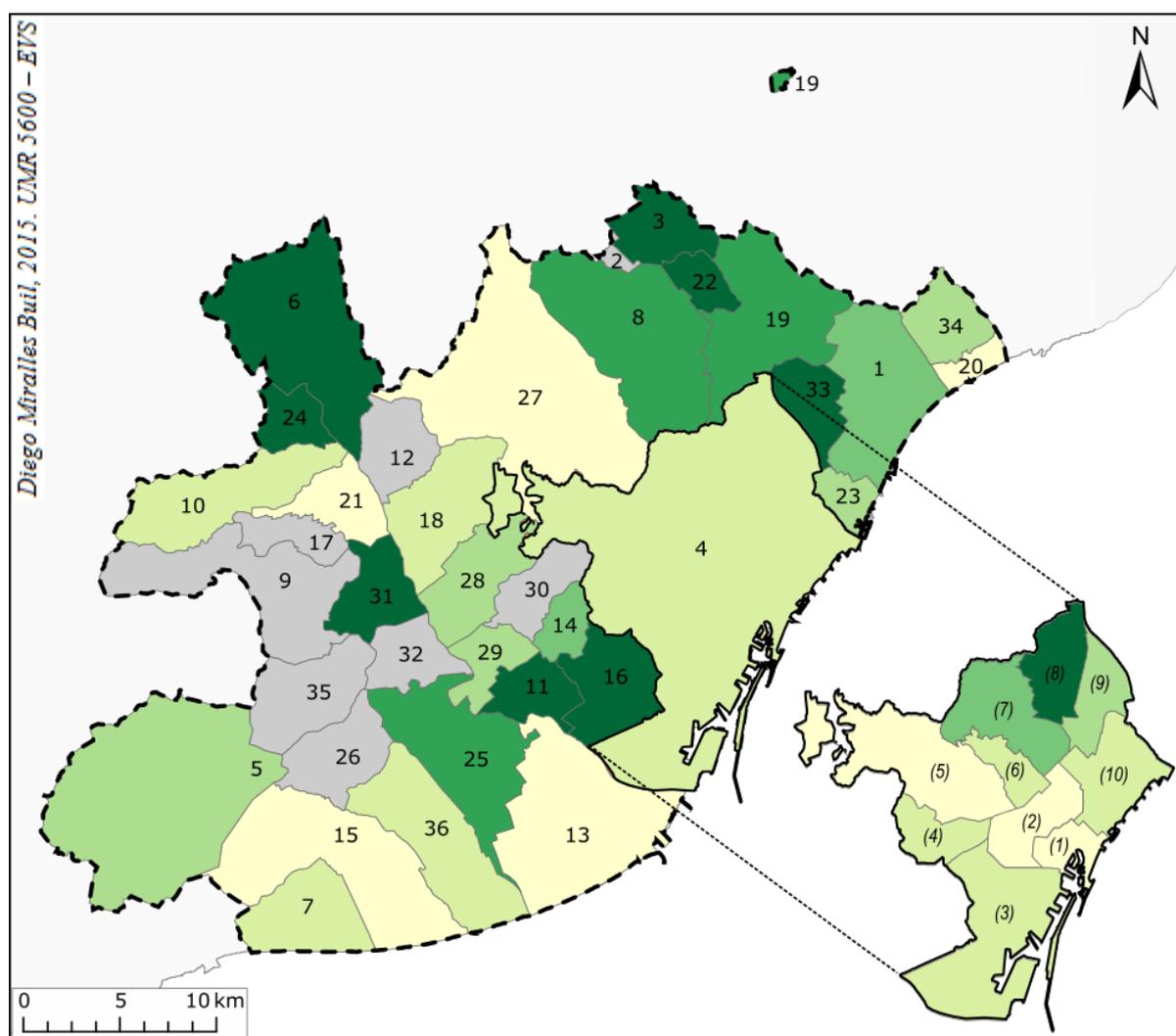
Districts de la Ville de Barcelone

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| (1) Ciutat Vella | (6) Gràcia |
| (2) Eixample | (7) Horta-Guinardó |
| (3) Sants-Montjuïc | (8) Nou Barris |
| (4) Les Corts | (9) Sant Andreu |
| (5) Sarrià-Sant Gervasi | (10) Sant Martí |

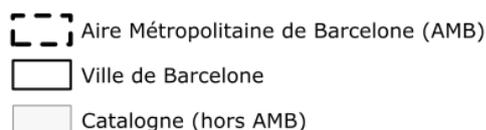
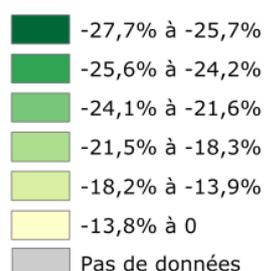
Communes de l'AMB : 1. Badalona 2. Badia del Valles 3. Barberà del Vallès 4. Barcelona 5. Begues 6. Castellbisbal 7. Castelldefels 8. Cerdanyola del Vallès 9. Cervelló 10. Corbera de Llobregat 11. Cornellà de Llobregat 12. El Papiol 13. El Prat de Llobregat 14. Esplugues de Llobregat 15. Gavà 16. L'Hospitalet de Llobregat 17. La Palma de Cervelló 18. Molins de Rei 19. Montcada i Reixac 20. Montgat 21. Pallejà 22. Ripollet 23. Sant Adrià de Besòs 24. Sant Andreu de la Barca 25. Sant Boi de Llobregat 26. Sant Climent de Llobregat 27. Sant Cugat del Vallès 28. Sant Feliu de Llobregat 29. Sant Joan Despí 30. Sant Just Desvern 31. Sant Vicenç dels Horts 32. Santa Coloma de Cervelló 33. Santa Coloma de Gramenet 34. Tiana 35. Torrelles de Llobregat 36. Viladecans.

Source : Institut Català del Sol (INCASÒL).

Carte 14 : La baisse généralisée des loyers de l'AMB à la suite de la crise de 2008



Evolution du prix de la location
(2008-2014)



Districts de la Ville de Barcelone

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| (1) Ciutat Vella | (6) Gràcia |
| (2) Eixample | (7) Horta-Guinardó |
| (3) Sants-Montjuïc | (8) Nou Barris |
| (4) Les Corts | (9) Sant Andreu |
| (5) Sarrià-Sant Gervasi | (10) Sant Martí |

Communes de l'AMB : 1. Badalona 2. Badia del Valles 3. Barberà del Vallès 4. Barcelona 5. Begues 6. Castellbisbal 7. Castelldefels 8. Cerdanyola del Vallès 9. Cervelló 10. Corbera de Llobregat 11. Cornellà de Llobregat 12. El Papiol 13. El Prat de Llobregat 14. Esplugues de Llobregat 15. Gavà 16. L'Hospitalet de Llobregat 17. La Palma de Cervelló 18. Molins de Rei 19. Montcada i Reixac 20. Montgat 21. Pallejà 22. Ripollet 23. Sant Adrià de Besòs 24. Sant Andreu de la Barca 25. Sant Boi de Llobregat 26. Sant Climent de Llobregat 27. Sant Cugat del Vallès 28. Sant Feliu de Llobregat 29. Sant Joan Despí 30. Sant Just Desvern 31. Sant Vicenç dels Horts 32. Santa Coloma de Cervelló 33. Santa Coloma de Gramenet 34. Tiana 35. Torrelles de Llobregat 36. Viladecans.

Source : Institut Català del Sol (INCASÒL).

c) Spéculation et logements vides dans l'AMB

Malgré l'éclatement de la bulle immobilière et la crise du logement de 2008, la spéculation n'a pas réellement diminué dans l'aire métropolitaine de Barcelone. En effet, les deux cartes ci-dessous (Carte 15 et Carte 16) témoignent du taux (officiel) de logements vides de l'AMB et de la ville de Barcelone en 2011¹⁹⁹. On peut tout particulièrement noter le fort taux de logements vides des quartiers dont nous avons précédemment parlé : les quartiers de *la Barceloneta* (3) et de *Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera* (4) ou plus largement le district de *Ciutat Vella*. Dans ces cas, selon les deux géographes Albert Arias Sans et Giorgos Kallis, c'est encore la forte présence d'une spéculation principalement due au tourisme qui explique en grande partie ce nombre élevé de logements vides²⁰⁰. En effet, le « phénomène *Airbnb* » favorise, comme nous l'avons vu plus haut, le développement de « logements touristiques illégaux » (ou non réglementés) qui ne sont réellement habités par aucun habitant. Ces logements « non réglementés » peuvent ainsi parfois apparaître comme « vides » aux yeux des autorités chargées de réaliser les recensements alors qu'ils sont dans les faits des logements touristiques.

Inversement, le cas du quartier de *Ciutat Meridiana* (55) est tout autre (cf. Carte 16). Ayant un RFM de 43,2, ce quartier est l'un des plus pauvres de Barcelone et également l'un de ceux possédant le plus fort taux de logements vides (18%). Ce taux n'est ici pas dû au tourisme mais aux nombreuses expulsions hypothécaires que le quartier a subies depuis les années 2008. En effet, *Ciutat Meridiana* – également appelée « *ciudad desahucio* » (« ville expulsion »)²⁰¹ – est le quartier le plus touché par les expulsions hypothécaires de toute l'Espagne²⁰². Ici, les logements – de mauvaise qualité²⁰³ – se vident encore aujourd'hui à hauteur de plusieurs expulsions par jours²⁰⁴.

Ainsi, d'après les données de l'*Institut de Statistique de Catalogne* (Idescat), en 2011 (date du dernier recensement de population et des logements) il y avait à Barcelone 684 078

¹⁹⁹ A notre connaissance, aucune donnée plus récente n'a été publiée depuis.

²⁰⁰ « *AirBnb: alquilar no es compartir* », *Diagonal* 27/11/14, *Op. cit.* ; Blog de l'Universitat Oberta de Catalunya. Albert Arias Sans, *Op. cit.*

²⁰¹ Source : *El País*, 22/07/12 : http://ccaa.elpais.com/ccaa/2012/07/21/catalunya/1342895388_879265.html, consulté le 18 mai 2015 ; *Diagonal*, 05/01/15 : <https://www.diagonalperiodico.net/global/25256-nou-barris-distrito-con-16-desahucios-al-dia.html>, consulté le 18 mai 2015.

²⁰² *Ibid.*

²⁰³ Le quartier est quasiment entièrement composé de *polígonos de vivienda* (comparable aux grands ensembles français) qui ont été construits très rapidement durant les années 1963 par le régime franquiste et avec de mauvais matériaux comme le rappellent notamment Horacio Capel Sáez et Hovig Ter Minassian (Capel Sáez, 2009b ; Ter Minassian, 2009a, p. 27).

²⁰⁴ *Diagonal*, 05/01/15 : <https://www.diagonalperiodico.net/global/25256-nou-barris-distrito-con-16-desahucios-al-dia.html>, consulté le 18 mai 2015.

logements principaux, 38 769 logements secondaires et 88 259 logements vides. En ajoutant le nombre de logements vides et secondaires, on constate que 16% des logements de la ville de Barcelone ne sont pas réellement occupés comme logement principal (en 2011).

En plus de ces logements vides, un rapport de mars 2013 réalisé par la *Defensora del Pueblo*²⁰⁵ indique qu'il y avait au moins 3 264 logements protégés (logements sociaux) vides en Catalogne en septembre 2011 (La Defensora del Pueblo, 2013, p. 53). Or, cette même année, le *Registre de demandes de Logement de Protection Officielle* de Barcelone comptait 27 813 demandes (représentant 47 838 personnes) (La Defensora del Pueblo, 2013, p. 138). De plus, l'Espagne est l'un des pays européens qui possède le moins de locations à prix social (environ 1% du parc de logement) et de locations de manière générale (environ 17% après l'augmentation générée par la crise). D'un autre côté, comme nous l'avons vu, l'Espagne est le pays européen comptant le plus grand nombre d'exécutions hypothécaires par expulsion et de logements vides²⁰⁶ (DESC et PAH, 2013). On voit donc que le secteur du logement en Espagne est fortement dominé par des logiques néolibérales où la spéculation joue un grand rôle dans les difficultés d'accès au logement abordable. Cette structuration du secteur du logement espagnol – entre accession à la propriété généralisée, spéculation et parc de logement social quasi-inexistant – nous permet de saisir la forte difficulté d'accès au logement pour les ménages modestes. A Barcelone, le Directeur en chef du logement de la Municipalité de Barcelone (Antoni Sorolla) en témoigne : « *A Barcelone, l'offre de logement pour les ménages aux revenus moyens ou bas est très insuffisante* »²⁰⁷.

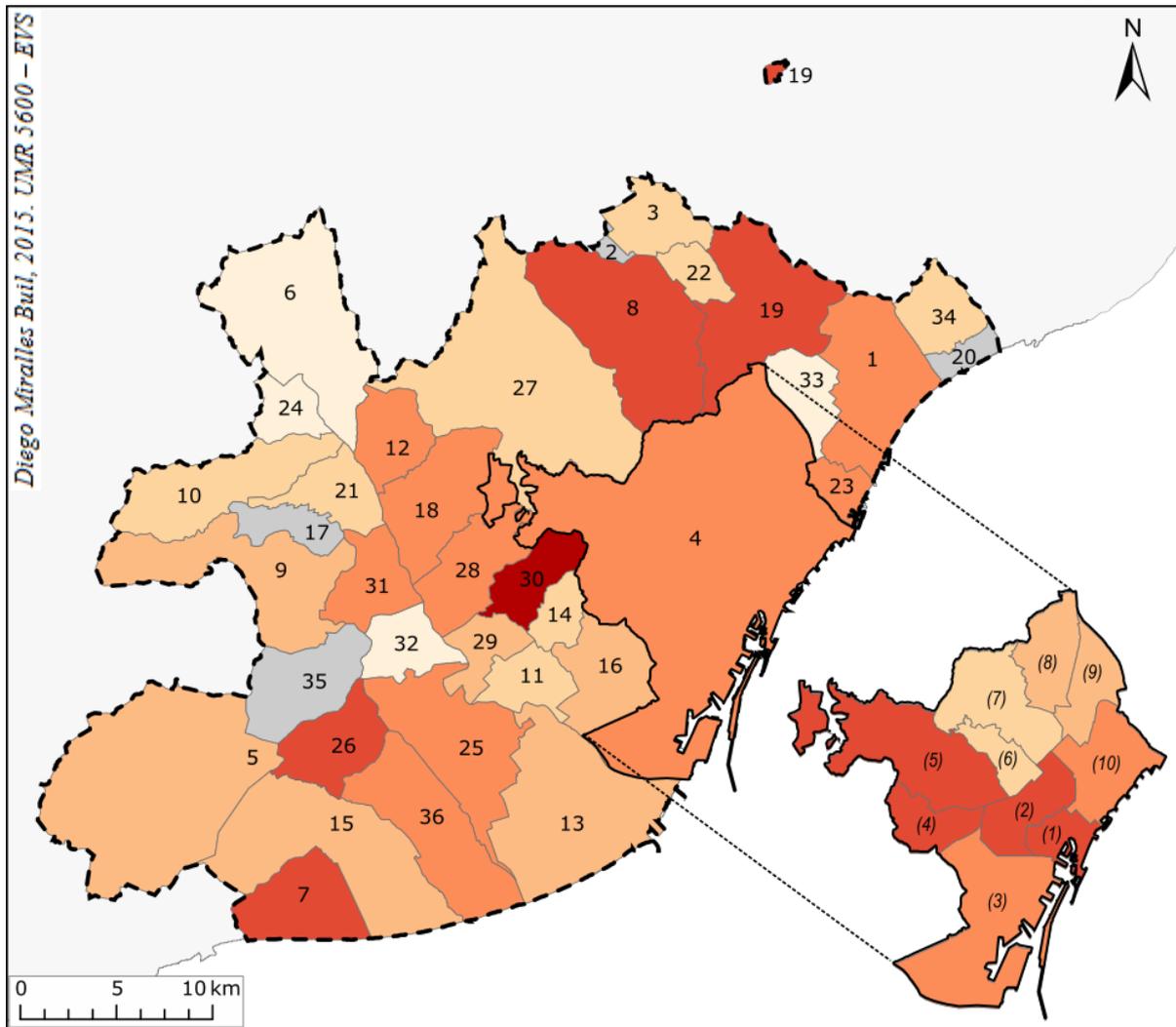
Face à cette situation, de nombreux mouvements sociaux se sont développés pour manifester leur désaccord avec les politiques de logements espagnoles. Ces mouvements ont également mis en place des moyens d'auto-organisation afin de trouver par eux-mêmes des solutions à leurs difficultés de logement.

²⁰⁵ La *Defensora del Pueblo* est l'équivalent du Défenseur des droits en France.

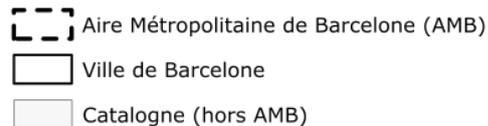
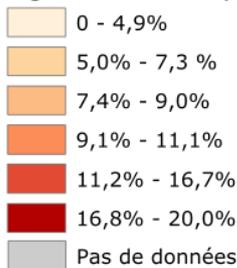
²⁰⁶ L'INE a recensé 3,5 millions de logements vides en Espagne en 2012. Source : *Instituto Nacional de Estadística* (INE).

²⁰⁷ Entretien n°10.

Carte 15 : Taux de logements vides dans l'AMB en 2011



Logements vides (2011)



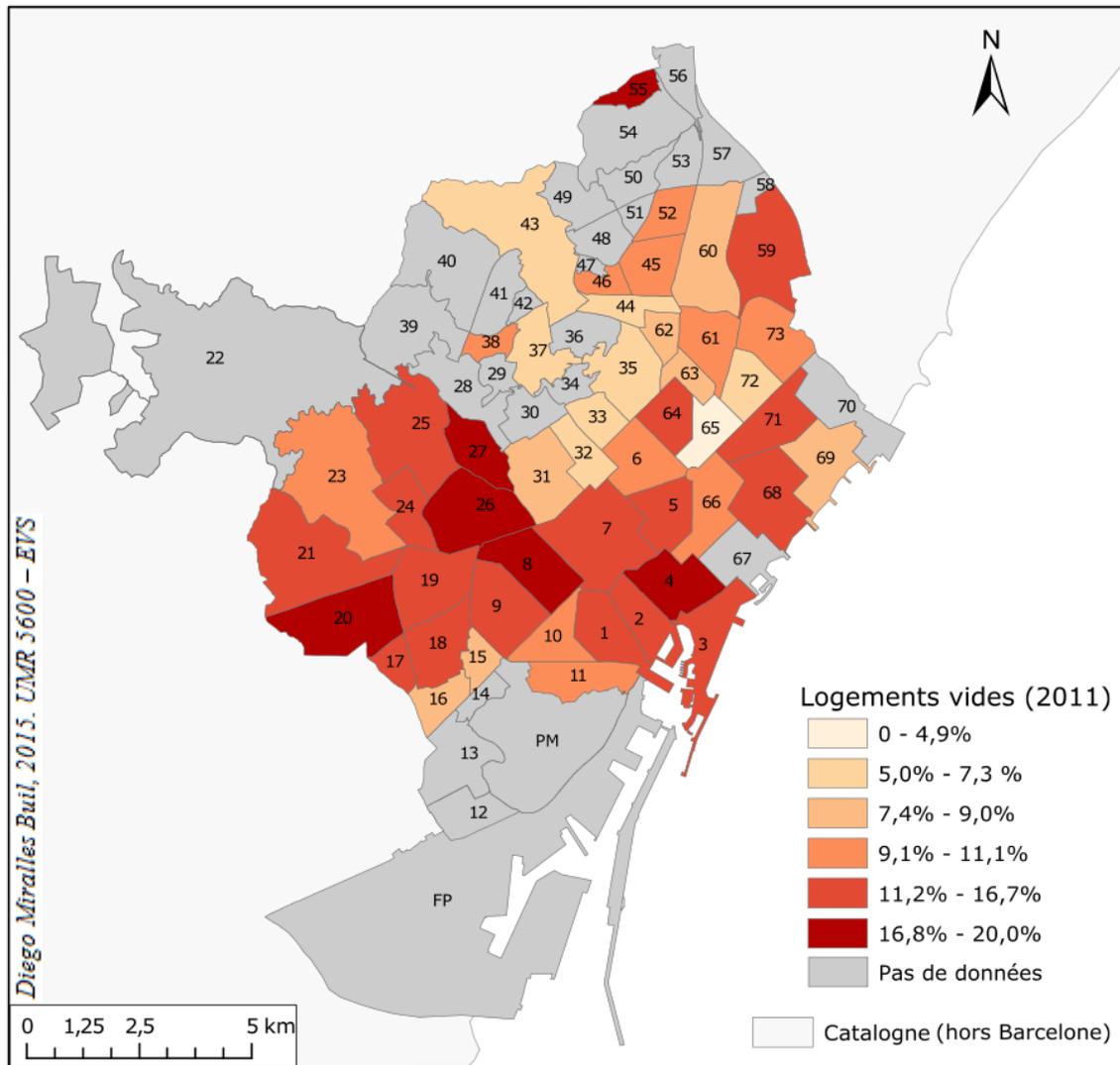
Districts de la Ville de Barcelone

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| (1) Ciutat Vella | (6) Gràcia |
| (2) Eixample | (7) Horta-Guinardó |
| (3) Sants-Montjuïc | (8) Nou Barris |
| (4) Les Corts | (9) Sant Andreu |
| (5) Sarrià-Sant Gervasi | (10) Sant Martí |

Communes de l'AMB : 1. Badalona 2. Badia del Valles 3. Barberà del Vallès 4. Barcelone 5. Begues 6. Castellbisbal 7. Castelldefels 8. Cerdanyola del Vallès 9. Cervelló 10. Corbera de Llobregat 11. Cornellà de Llobregat 12. El Papiol 13. El Prat de Llobregat 14. Esplugues de Llobregat 15. Gavà 16. L'Hospitalet de Llobregat 17. La Palma de Cervelló 18. Molins de Rei 19. Montcada i Reixac 20. Montgat 21. Pallejà 22. Ripollet 23. Sant Adrià de Besòs 24. Sant Andreu de la Barca 25. Sant Boi de Llobregat 26. Sant Climent de Llobregat 27. Sant Cugat del Vallès 28. Sant Feliu de Llobregat 29. Sant Joan Despí 30. Sant Just Desvern 31. Sant Vicenç dels Horts 32. Santa Coloma de Cervelló 33. Santa Coloma de Gramenet 34. Tiana 35. Torrelles de Llobregat 36. Viladecans.

Source : Cens de Població i Habitatges 2011. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

Carte 16 : Taux de logements vides à Barcelone en 2011



Source : Cens de Població i Habitatges 2011. Instituto Nacional de Estadística. Institut d'Estadística de Catalunya

Ciutat Vella

- 01 el Raval
- 02 el Barri Gòtic
- 03 la Barceloneta
- 04 Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera

l'Eixample

- 05 el Fort Pienc
- 06 la Sagrada Família
- 07 la Dreta de l'Eixample
- 08 l'Antiga Esquerra de l'Eixample
- 09 la Nova Esquerra de l'Eixample
- 10 Sant Antoni

Sants-Montjuïc

- 11 el Poble Sec
- 12 la Marina del Prat Vermell
- 13 la Marina de Port
- 14 la Font de la Guatlla
- 15 Hostafrancs
- 16 la Bordeta
- 17 Sants - Badal
- 18 Sants

Les Corts

- 19 les Corts
- 20 la Maternitat i San Ramon
- 21 Pedralbes

Sarrià-Sant Gervasi

- 22 Vallvidrera, el Tibidabo i les Planes
- 23 Sarrià
- 24 les Tres Torres
- 25 Sant Gervasi - La Bonanova
- 26 Sant Gervasi - Galvany
- 27 el Putxet i el Farró

Gràcia

- 28 Vallcarca i Penitents
- 29 el Coll
- 30 la Salut
- 31 la Vila de Gràcia
- 32 el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova

Horta-Guinardó

- 33 el Baix Guinardó
- 34 Can Baró
- 35 el Guinardó
- 36 la Font d'en Fargues
- 37 el Carmel
- 38 la Teixonera
- 39 Sant Genís dels Agudells
- 40 Montbau
- 41 la Vall d'Hebron
- 42 la Clota
- 43 Horta

Nou Barris

- 44 Vilapicina i la Torre Llobeta
- 45 Porta
- 46 el Turó de la Peira
- 47 Can Peguera
- 48 la Guineueta
- 49 Canyelles
- 50 les Roquetes
- 51 Verdun
- 52 la Prosperitat
- 53 la Trinitat Nova
- 54 Torre Baró
- 55 Ciutat Meridiana
- 56 Vallbona

Sant Andreu

- 57 la Trinitat Vella
- 58 Baró de Viver
- 59 el Bon Pastor
- 60 Sant Andreu
- 61 la Sagrera
- 62 el Congrés i els Indians
- 63 Navas

Sant Martí

- 64 Camp de l'Arpa del Clot
- 65 el Clot
- 66 el Parc i la Llacuna del Poblenou
- 67 la Vila Olímpica del Poblenou
- 68 el Poblenou
- 69 Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou
- 70 el Besòs i el Maresme
- 71 Provençals del Poblenou
- 72 Sant Martí de Provençals
- 73 la Verneda i la Pau

C. Auto-organisation et autogestion de quartier face aux injustices de logement

Suite à la crise du logement de 2008 et dans la lignée des mouvements sociaux pour le droit au logement des années 2000, de nombreuses formes d'auto-organisations habitantes se sont structurées. Leurs objectifs étaient très variés et articulaient à la fois mouvements de protestation et actions directes. Parmi les mobilisations de protestations, on peut relever par exemple les nombreuses manifestations réalisées depuis les années 2008 pour dénoncer les expulsions hypothécaires, ou encore la campagne de la CUP²⁰⁸ autour de la nécessaire réquisition populaire des 80 000 logements vides de Barcelone²⁰⁹. Mais c'est surtout la *Plateforme des Affectés par l'Hypothèque* (PAH) qui a mis en place l'auto-organisation la plus structurée face aux difficultés d'accès au logement engendrées par la crise du logement de 2008.

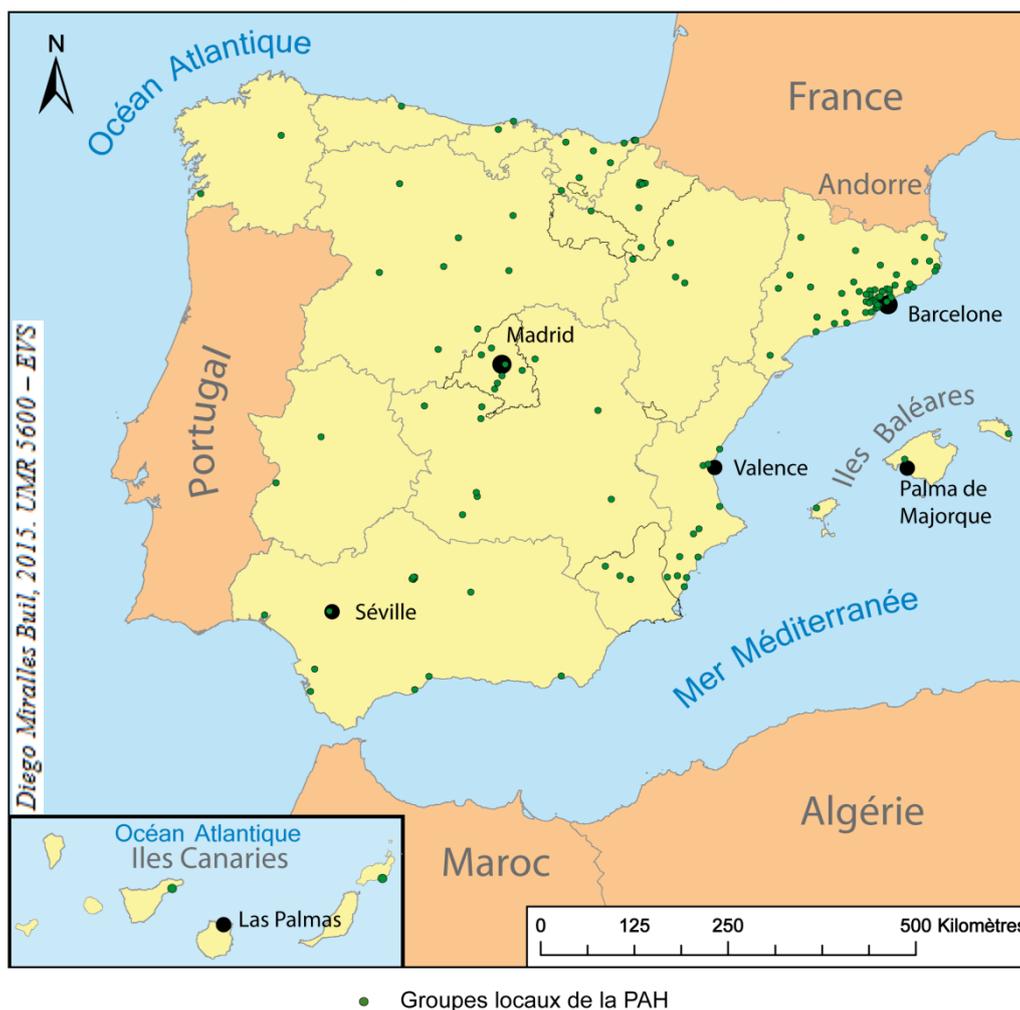
1. La lutte contre les expulsions hypothécaires de la PAH

Face à l'urgence de la situation engendrée par les très nombreuses expulsions hypothécaires et locatives, les « affectés par l'hypothèque » de Barcelone se sont regroupés en février 2009 pour former la *Plateforme des Affectés par L'Hypothèque* (PAH). Le mouvement s'est rapidement propagé dans toute l'Espagne et en mai 2013 on décomptait plus de 350 groupes locaux dans toute l'Espagne (Carte 17).

²⁰⁸ *Candidatura d'Unitat Popular* (« Candidature d'unité populaire »), un parti politique indépendantiste catalan de la gauche radicale proche du socialisme et du municipalisme libertaire.

²⁰⁹ Voir notamment le site internet de cette mobilisation : <http://vuitantamil.blogspot.com.es/>, consulté le 22 mai 2015.

Carte 17 : Groupes locaux de la PAH en Espagne



Source : <http://afectadosporlahipoteca.com/>

L'objectif de la Plateforme est multiple. Elle entend à la fois articuler un mouvement de mobilisation contre la spéculation immobilière et contre la mainmise des organismes financiers dans le secteur du logement ; proposer un espace de soutien (juridique mais aussi psychologique²¹⁰) pour les « affectés par l'hypothèque » ; faire pression sur les administrations (locales et étatiques) pour qu'elles mettent en place des formes d'accès au logement public et abordable ; et proposer des solutions concrètes *ici et maintenant* aux difficultés d'accès au logement de ses membres (et plus largement des habitants qui présentent des difficultés pour se loger). Entièrement décentralisé et organisé en assemblées, chaque groupe local de la PAH peut mener ses propres actions. Celles-ci sont multiples, pouvant aller de la simple manifestation jusqu'à des actions fortes de désobéissance civile comme l'occupation de logements laissés vides par des banques. L'aide mutuelle déployée par

²¹⁰ En effet, de nombreux habitants « affectés par l'hypothèque » se sentent coupables de leur situation, sombrent souvent dans la dépression et vont même parfois jusqu'à penser au suicide (Colau, 2013, p. 50).

la PAH peut se manifester sous la forme d'un soutien administratif et juridique auprès des membres « affectés par l'hypothèque » ou encore sous la forme d'occupations collectives de logements afin de proposer un toit d'urgence aux familles qui en ont besoin²¹¹. Pour les actions d'occupation de logement, la PAH bénéficie généralement d'un grand soutien de membres du mouvement *okupa* (ou de personnes proches de ce mouvement), ce qui permet aux membres de la PAH d'apprendre les rudiments de l'occupation de logement²¹².

De plus, nous avons pu assister à plusieurs assemblées de la PAH de Barcelone (ainsi que de la PAH de l'Anoia²¹³) dans le cadre de ce mémoire et avons pu constater une très forte mixité sociale, militante et générationnelle parmi les membres de la Plateforme²¹⁴.

Toutefois, la PAH n'est pas la seule entité à s'être mobilisée face à la crise du logement à Barcelone. En effet, on a pu voir fleurir de nombreux *Grups d'Habitatge* (« Groupe de Logement ») ou encore des *Oficinas d'Habitatge* (« Bureaux de Logement ») alternatifs qui proposent des aides logistiques, juridiques ou sociales pour les habitants en difficulté.

2. Les *Grups d'Habitatge*, des lieux de conseils pour les habitants en difficulté

En parallèle des actions proposées par la PAH, d'autres groupes d'habitants se sont formés avec pour objectif de « créer un réseau d'aide mutuelle entre les personnes possédant des problèmes en relation avec le logement (hypothèques impayées, locations, électricité, eau, etc.) »²¹⁵. Beaucoup sont liés au mouvement *okupa*, aux assemblées locales de quartiers constituées à la suite du mouvement du 15M²¹⁶, ou bien aux athénées libertaires de Barcelone ou des communes de l'AMB. Nous avons pu remarquer que, localement, certains des

²¹¹ Source : <http://afectadosporlahipoteca.com/>, consulté le 23 mai 2015.

²¹² En effet, nous avons pu remarquer, lors des assemblées de la PAH auxquelles nous avons assisté, que plusieurs des membres les plus actifs ont « okupés » dans le passé. Par exemple, la porte-parole et co-fondatrice de la PAH, Ada Colau, a dans le passé vécu dans un édifice squatté par le mouvement *okupa*. Source : http://www.eldiario.es/catalunya/Ada-Colau-ocupa-alcaldesa_0_391611053.html, consulté le 27 mai 2015.

²¹³ L'Anoia est une comarque catalane située au nord-ouest de Barcelone.

²¹⁴ En effet, certains membres des assemblées n'avaient jamais participé à une organisation militante. Certains affichaient des revendications clairement de gauche, d'autres plus mitigées voire même clairement de droite. Mais tous participaient aux actions de la PAH. Néanmoins, nous avons noté de nombreuses tensions sur certains points, comme sur la position à tenir face aux médias ou encore aux organisations politiques (en effet, selon le « manifeste » de la PAH, cette dernière se revendique entièrement autonome (apartidaire, asyndicale, etc.). Pourtant, nous pouvons clairement noter la prédominance de valeurs conventionnellement ancrées à gauche ou à l'extrême-gauche.

²¹⁵ Source : <http://assembleadegracia.com/blog/c-t-habitatge-i-espai-public/>, consulté le 23 mai 2015.

²¹⁶ Le mouvement espagnol des *Indigné-e-s*.

membres de ces groupes sont également membres de la PAH²¹⁷. L'Annexe 4 témoigne de quelques tracts de ces *Grups d'Habitatge* et l'Annexe 5 présente la carte des *Grups d'Habitatge* dont nous avons pu avoir connaissance.

Ces groupes proposent plusieurs types d'aides et de solutions pour les habitants en difficulté. Ils s'auto-organisent pour réaliser des actions qui ont pour but d'empêcher les expulsions hypothécaires²¹⁸ et informent les habitants en difficultés sur les formes d'accès aux logements alternatifs comme l'occupation (squat), la *masovería urbana*, la cession d'usage, la location sociale, ainsi que sur les droits que possèdent les habitants en difficulté de logement afin de les aider à trouver une solution à leur(s) problème(s), etc.

3. La création de parc de logement public et populaire : La *Obra Social* de la PAH

Certaines entités disposant d'une plus grande force d'organisation ont décidé d'aller plus loin et tentent de construire un parc de logement public autonome et populaire pour les habitants qui ont besoin d'un lieu où vivre. La PAH a été le premier mouvement à proposer ce type de projet à Barcelone.

En effet, en septembre 2011, la PAH décida de changer son échelle d'action²¹⁹ et de mettre en place une « campagne » du nom de *Obra Social* (« Assistance Sociale »)²²⁰, cf. Figure 3) qui avait pour objectif de réoccuper les édifices de logements vides que possèdent les banques afin de les transformer en édifices de logements



Figure 3 : Logo de la *Obra Social* de la PAH

²¹⁷ Au sein de la PAH, on retrouve en effet de nombreux militants provenant du mouvement des *indignés*, du mouvement *okupa*, des mouvements libertaires, etc.

²¹⁸ Pour cela, la méthode la plus utilisée est celle du « mur humain », où un grand nombre de personnes se retrouve pour bloquer le passage aux forces de l'ordre venues expulser le ou les occupants du logement. Cela peut mener à des affrontements (parfois violents) avec les forces de l'ordre ou bien à un blocage « non violent ». Cette méthode est régulièrement utilisée par la PAH et présente souvent de bons résultats. En effet, de nombreuses expulsions ont été évitées grâce à cette méthode.

²¹⁹ Jusqu'à cette date, la *Plateforme* n'avait réalisé que des actions ponctuelles de relogement de familles dans des logements laissés vides par des banques.

²²⁰ Le mot *Obra* peut être traduit de différentes façons : « œuvre », « assistance », « travail », « construction ».

sociaux pour les habitants ayant perdu leur logement à la suite d'une expulsion hypothécaire²²¹. La Photographie 2 ci-dessous témoigne du bloc de logements « récupéré » par la PAH de Barcelone dans le quartier de *la Bordeta* (district de *Sants-Montjuïc*) et la Photographie 3 témoigne de celui récupéré un peu plus tôt (en septembre 2013) dans le quartier du *Raval* (district de *Ciutat Vella*).

Après les nombreux entretiens que nous avons mené, nous affirmons que c'est **la convergence de plusieurs mouvements sociaux** – notamment du mouvement *okupa*, des mouvements pour le droit au logement, des mouvements libertaires, du 15M, des mouvements indépendantistes catalans, etc. – qui a **engendré une véritable synergie qui s'est cristallisée sur le thème du logement**. De plus, la crise du logement de 2008 a fait prendre conscience à une part importante de la population barcelonaise que le modèle économique espagnol n'était pas durable. Enfin, une grande partie de ces mouvements s'est tournée vers la promotion et le développement de logements alternatifs, comme les coopératives d'habitation en régime de cession d'usage ou encore la *masovería urbana*.

²²¹ Source : http://afectadosporlahipototeca.com/category/propuestas-pah/obra_social_la_pah/, consulté le 23 mai 2015.

Photographie 2 : Le Bloc La Bordeta de la Obra Social de la PAH



Diego Miralles Buil. Mai 2015

Photographie 3 : Edifice récupéré par la Obra Social de la PAH dans le quartier du Raval (Barcelone)



Source :

Source : <http://www.20minutos.es/noticia/1869882/0/plataforma-afectados-hipoteca/ocupa-bloque-raval/barcelona-familias/>, consulté le 23 mai 2015. Commentaire : Traduction du message de la banderole :
« Nous sauvons les personnes, pas les banques ».

II. Etat des lieux des coopératives d'habitation de cession d'usage

Face à ces difficultés d'accès au logement, plusieurs projets de coopératives d'habitation en régime de cession d'usage voient le jour à Barcelone et dans l'AMB. Nous réaliserons ici un état des lieux des projets actuellement en développement où en réflexion dans l'AMB. Ensuite, nous présenterons les principaux acteurs de ces projets afin de comprendre le rôle joué par chacun d'entre eux.

A. Des projets aux objectifs et aux mises en pratique variées

Il est possible de classer les projets de coopératives d'habitation de cession d'usage en plusieurs types, notamment à travers l'**analyse du rôle de l'habitant** et de la **place que prend ce dernier dans le processus d'élaboration du projet** de coopérative. Ainsi, on peut distinguer deux grands types de projets : d'un côté des projets dont l'initiative provient d'une association ou d'une structure particulière qui va chercher *pour d'autres personnes*²²² un lieu où installer une coopérative d'habitation ; de l'autre des projets qui émergent directement d'une auto-organisation des habitants, qui vont directement chercher *par eux-mêmes* un lieu pour développer une coopérative. Autrement dit, la distinction se fait ici sur le statut **de la démarche procédurale** mise en place : entre approche **ascendante** (ou *bottom-up*) ou **descendante** (*top-down*)²²³.

1. Les approches ascendantes (*bottom-up*)

La majorité des actuels projets de coopératives d'habitation de cession d'usage de l'AMB provient directement des habitants. Ces derniers se structurent, forment un groupe, établissent les objectifs du projet, cherchent un terrain ou un édifice pour le réaliser, etc. Parfois, le terrain ou l'édifice en question peut être à l'origine du projet²²⁴. Dans tous les cas, pour les approches *bottom-up*, les habitants vont rechercher des appuis – souvent associatifs –

²²² Le plus souvent ces associations possèdent une liste d'attente de personnes intéressées par la vie dans une coopérative d'habitation de cession d'usage.

²²³ Il serait également possible de réaliser des typologies différentes en fonction d'autres critères de distinctions comme par exemple la position des groupes par rapport aux institutions ; le niveau de militance des projets (projets *militants* ou *pragmatiques*), etc.

²²⁴ Par exemple, c'est le cas pour le projet de La Borda. C'est l'édifice de l'ancienne usine de Can Batlló et les mobilisations habitantes visant à se le réapproprier qui a « naturellement » mené à l'idée d'y réaliser une coopérative d'habitation de cession d'usage. Nous y reviendrons plus précisément par la suite.

auprès d'acteurs spécialisés dans le domaine de l'habitat participatif, mais l'initiative ne provient en aucun cas de ces associations spécialisées.

Parmi ces projets de coopératives d'habitation de cession d'usage provenant directement des habitants, nous en analyserons quatre : le projet de **La Borda** situé dans le quartier de *la Bordeta* (quartier n°16) ; le projet de coopérative porté par l'Athénée coopératif **La Base** dans le quartier de *Poble Sec* (quartier n°11) ; le projet de **6Claus** situé dans la commune de *Sant Cugat del Vallés* (et plus précisément dans le quartier de *La Floresta*) ; le projet de coopérative porté par un groupe d'habitants du quartier de **Vallcarca** (quartier n°28) à Barcelone.

a) La Borda : un projet de coopérative d'habitation de cession d'usage mené par les habitants du quartier de la Bordeta (Barcelone)

Le projet de coopérative d'habitation en régime de cession d'usage de **La Borda** (cf. Figure 4) a vu le jour à la suite d'un mouvement de quartier très virulent mené par les habitants du quartier de *la Bordeta* désirant se réapproprier l'ancienne usine textile de Can Batlló afin d'y réaliser un espace culturel pour le quartier (voir Photographie 4 et l'Annexe 6i pour la localisation du projet). Après avoir obtenu un droit d'usage d'une partie de l'usine, un groupe d'habitants du quartier membres de la *Plateforme "Can Batlló est pour le quartier"* – qui avait mené la mobilisation de « récupération habitante » de Can Batlló – développa un projet de coopérative d'habitation de cession d'usage. Bien qu'au départ l'idée était de réhabiliter un édifice de l'ancienne usine pour y aménager la coopérative d'habitation, les fortes difficultés de négociations avec la Municipalité de Barcelone et la Généralité de Catalogne (propriétaires de l'usine), ont poussé le groupe-habitant à accepter un terrain situé en dehors du périmètre de Can Batlló mais plus facilement accessible et plus rapidement disponible.



Figure 4 : Logo de la coopérative La Borda

Photographie 4 : L'ancienne usine textile de Can Batlló



Source : LaCol

Cristina, une future habitante de la coopérative que nous avons rencontrée en témoigne ainsi : « Au départ, l'idée était de réhabiliter un édifice de l'usine de Can Batlló. Mais lors du premier contact avec l'administration, celle-ci nous informa que l'édifice qu'on avait choisi n'était pas habilité à être utilisé comme logement²²⁵. Donc pour changer cela dans les documents d'urbanisme, cela pouvait prendre beaucoup de temps. Ce fut un moment décisif pendant lequel on a beaucoup réfléchi. On s'est finalement dit que si le projet mettait trop de temps à voir le jour, le mouvement et l'envie des futurs habitants risquaient de s'estomper. Au même moment, l'administration nous a proposé de nous céder un autre terrain à 100 mètres de Can Batlló. Nous avons finalement accepté. Ce fut un grand pas en avant pour le projet »²²⁶.

La Municipalité de Barcelone a donc cédé à la coopérative **La Borda** un droit de superficie d'un terrain municipal pour une durée de 75 ans²²⁷. La coopérative assumera ensuite elle-même la construction d'un édifice de trente-sept logements²²⁸ avec l'aide de la coopérative d'architecte **LaCol**²²⁹. La construction des logements (certains de 40, 60 et 70 m²) devrait coûter environ 2,4 millions d'euros à la coopérative, une somme que les futurs

²²⁵ Plus précisément, le terrain en question était inscrit dans le PGM de Barcelone comme devant servir à l'édification d'équipements administratifs pour le quartier.

²²⁶ Entretien n°4.

²²⁷ Ce terrain se situe le long de la rue de la Constitució, à une centaine de mètres de l'usine de Can Batlló.

²²⁸ Source : http://eldigital.bcn.cat/comencen-les-obres-de-la-primera-promocio-dhabitatge-public-de-can-batlló_133885.html, consulté le 24 mai 2015.

²²⁹ Quelques membres de la coopérative d'urbanisme LaCol font également partie du groupe de futurs habitants de La Borda.

habitants doivent constituer sans l'aide de la Municipalité de Barcelone. Pour financer ce projet, la coopérative *La Borda* est entrée en contact avec l'organisme de financement éthique et coopératif *Coop57*, qui leur accorde un prêt éthique leur permettant d'obtenir les fonds nécessaires pour la construction²³⁰. Mais pour pouvoir obtenir ce prêt, chaque futur ménage de *La Borda* doit déboursier 15 000 € afin que la coopérative dispose d'une première somme lui permettant de demander un prêt à *Coop57*²³¹. Cristina nous assure que « *la Coop57 est très intéressée par les projets de logements alternatifs et coopératifs. Donc ils ont accepté de faire un effort, de dépasser un peu le plafond des prêts qu'ils octroient en général, et de prêter à la coopérative l'équivalent de 600 000 €* »²³². Ainsi, avec les 15 000 € de chaque famille²³³ et les 600 000 € prêtés par Coop57, la coopérative La Borda atteindrait alors environ 1,2 millions d'euros. L'autre moitié du total nécessaire sera apportée par plusieurs partenaires et collaborateurs du secteur coopératif²³⁴.

A la vue de la qualification urbanistique du terrain cédé par la Municipalité²³⁵, La Borda doit mettre en place des logements sociaux (HPO)²³⁶ au sein de son projet de logements²³⁷. De ce fait, les futurs habitants devront répondre aux critères d'accès au HPO, être inscrits sur la liste d'attente d'accès au HPO et être recensés comme habitant la ville de Barcelone.

Le projet, qui a également pour but l'organisation de nombreux événements ouverts sur le quartier²³⁸, a été validé par la Municipalité de Barcelone quelques jours à peine avant les élections municipales espagnoles. Selon Cristina de LaCol (et future habitante de la coopérative d'habitation), l'équipe municipale a fortement soutenu le projet²³⁹. En effet, nous

²³⁰ Le groupe de La Borda est également entré en contact avec l'association *SostreCívica* (spécialiste dans le domaine de la cession d'usage) afin d'obtenir des renseignements (notamment juridiques).

²³¹ Entretien n°4.

²³² *Ibid.*

²³³ Ces 15 000 € versés par chaque famille correspondent à leur part sociale d'entrée dans la coopérative. Ainsi, comme le permettent les statuts juridiques de la coopérative, si un ménage désire quitter le projet, ces 15 000 € lui seront restitués, et la coopérative cherchera alors un nouvel habitant qui déposera à son tour 15 000 € pour entrer dans la coopérative d'habitation.

²³⁴ Par exemple, quelques coopératives d'habitants canadiennes ont accepté de soutenir financièrement le projet de La Borda.

²³⁵ En effet, dans le PGM de Barcelone, ce terrain est codifié comme étant un terrain de logement social.

²³⁶ Pour *Habitatge amb Protecció Oficial* (« Logement de Protection Officielle »). En castillan : *Vivienda de Protección Oficial* (VPO).

²³⁷ La Municipalité bénéficie donc grandement de ce genre de projet de logement car cela lui permet de réaliser des logements sociaux à moindre coût.

²³⁸ Entretien n°4.

²³⁹ Entretien n° 4 et 10.

avons également rencontré le Directeur en chef du logement de la Municipalité qui nous a confirmé que la Municipalité voyait ce projet « d'un bon œil »²⁴⁰.

Ainsi, la construction de l'édifice devrait débuter en septembre 2015 et se terminer au milieu de l'année 2017²⁴¹.

b) 6Claus : un projet alliant coopérative d'habitation de cession d'usage et masovería urbana

Le projet de **SisClaus** (ou *6Claus*, cf. Figure 5) se situe à *La Floresta*, un quartier sud de la commune de *Sant Cugat del Vallès* (cf. Annexe 6ii). En juin 2014, un collectif portant le nom de *6Claus* (« 6Clés ») décide d'occuper illégalement les *Cases dels Mestres* (« les Maisons des Maîtres [d'écoles]»), six logements adossés, vides depuis plusieurs années (cf. Photographie 5). Cette occupation fait suite à une affirmation publique de la Municipalité de *Sant Cugat del Vallès* annonçant dès 2013 le développement d'un projet de *masovería urbana*²⁴² dans la commune. A la suite de cette déclaration, plus de quatre-vingt personnes s'étaient inscrites sur une liste d'attente élaborée par la Municipalité.

Figure 5 : Logo du projet de 6Claus



Pourtant, aucun projet de *masovería* ne vit le jour. Le collectif *6Claus*, dénonçant un « *coup marketing n'ayant pour but que de faire parler de la commune dans les journaux* »²⁴³, décida de squatter publiquement les six logements des *Cases dels Mestres* afin de rappeler à la Municipalité qu'elle devait honorer sa parole. Selon Manel Berenguer (représentant du collectif *6Claus*), « *les Cases dels Mestres étaient un très bon lieu pour commencer un*

²⁴⁰ Entretien n°10.

²⁴¹ Source : http://www.laborda.coop/?page_id=458, consulté le 27 mai 2015.

²⁴² Pour rappel, la *masovería urbana* correspond à un contrat en vertu duquel le propriétaire d'un logement cède le droit d'usage de ce logement durant une durée déterminée et en contrepartie les « locataires » réalisent des travaux de réhabilitation dans le logement. Jusqu'à la loi de 2007, cette pratique était la plupart du temps « informelle » et permettait parfois à des squatteurs de se stabiliser durant un certain temps dans un logement (ou bâtiment) avec l'accord du ou de la propriétaire.

²⁴³ Discussion libre avec un ancien membre de *6Claus*.

premier projet de masovería urbana à Sant Cugat »²⁴⁴. De plus, s'agissant d'une propriété de l'entreprise publique PROMUSA (entreprise de logements sociaux de la Municipalité de Sant Cugat), la Municipalité ne pouvait pas refuser.

Après neuf mois de discussions avec la Municipalité de Sant Cugat, le 6 mars 2015 un accord a été signé entre les différents acteurs : la **Municipalité**, le collectif **6Claus**, l'association **SostreCívic** et le promoteur public **PROMUSA**. L'accord a été le suivant : le collectif 6Claus se chargera de réhabiliter les *Cases dels Mestres* en régime de *masovería urbana* durant cinq ans (prolongeable deux ans de plus si nécessaire) durant lesquels les membres du collectifs pourront y vivre en payant un loyer de 4 €/m² par mois²⁴⁵.

Passé les cinq (ou sept) ans, les maisons rejoindront le parc public de logement social de Sant Cugat. Pourtant, les logements seront cédés en *droit de superficie* à l'association **SostreCívic** et devraient normalement rester en régime de coopérative de cession d'usage pendant 75 ans. Les critères nécessaires pour pouvoir participer au projet de *masovería urbana* ont été négociés entre les trois parties (la Municipalité, le collectif 6Claus et l'association **SostreCívic**). Ainsi, les membres du collectif 6Claus doivent obligatoirement : être recensés à Sant Cugat del Vallès ; être inscrits sur la liste d'attente de logement social de Sant Cugat ; ne pas être titulaires d'une quelconque autre propriété ; répondre à certains « impératifs économiques »²⁴⁶ ; et être membres de la coopérative **SostreCívic**²⁴⁷. Le projet de réhabilitation des six logements a également été étendu à la réhabilitation/construction de douze logements (et non plus six). Ainsi, le projet articule *masovería urbana* (réhabilitation de logement déjà existant) et construction neuve (cf. Figure 6).

²⁴⁴ Source : <http://www.cugat.cat/diari/sons/105981>, consulté le 24 mai 2015.

²⁴⁵ Etant donné que les logements possèdent une superficie d'environ 55 m², le loyer ne devrait pas dépasser 220 €/mois pour chaque logement.

²⁴⁶ Notamment posséder un revenu régulier pour pouvoir payer les loyers mensuels.

²⁴⁷ Source : <http://www.cugat.cat/diari/sons/105981>, consulté le 24 mai 2015.

Photographie 5 : Les Cases dels Mestres de 6Claus



Source : <https://projecte6claus.wordpress.com/>, consulté le 24 mai 2015.

Figure 6 : Projet de *masoveria*/construction des Cases dels Mestres à Sant Cugat



Source : <http://www.totsantcugat.cat/poble/sant-cugat-pioner-a-catalunya-en-habitatge-public-en-regim-de-masoveria-51340102.html>, consulté le 24 mai 2015.

*c) Les projets de coopératives des quartiers de Poble Sec et de Vallcarca :
le stade de la réflexion et de la constitution des groupes*

Deux autres projets de coopératives d'habitation de cession d'usage sont en élaboration à Barcelone, mais tous deux n'en sont encore qu'à l'étape de la constitution du projet et du groupe-habitant.

Le premier, situé dans le quartier de *Poble Sec* (quartier n°11, district de Sants-Monjuïc, cf. Annexe 6iii) provient d'un groupe d'habitants du quartier participant à plusieurs projets de l'Athénée Coopératif de **La Base**. Leur idée est de réaliser un projet de coopérative d'habitation de cession d'usage très proche du projet actuellement développé par **La Borda**. De nombreux échanges existent déjà entre les deux groupes et quelques membres du groupe de *Poble Sec* participent déjà à certains événements de **La Borda**. De plus, le groupe est également entré en contact avec l'association *SostreCívica* pour en apprendre davantage sur le fonctionnement de la cession d'usage²⁴⁸.

Le projet du quartier de *Vallcarca* (quartier n°28, cf. Annexe 6iv) dans le district de *Gràcia* en est également au stade de la réflexion et de la constitution du groupe-habitant. Il s'agit d'un projet de construction d'un édifice sur un terrain municipal. Le groupe-habitant n'est pas encore entré en contact avec la Municipalité mais se regroupe régulièrement pour travailler collectivement sur le projet.

Nous reviendrons dans la partie 4 de ce présent travail sur les raisons et les objectifs de ces projets en gestation.

2. Les approches descendantes (*top-down*)

Certaines associations et/ou coopératives agissent davantage comme des « promoteurs du tiers secteur du logement » et tentent d'élaborer des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage pour pouvoir, ensuite, les « ouvrir au public ». Le plus souvent, ces associations-promoteurs possèdent une liste de membres intéressés par l'accès à un logement de type coopératif qui attendent qu'un projet voie le jour. Dans ce cas, ce ne sont pas directement les futurs habitants qui mettent en place les démarches nécessaires au développement du projet. Ainsi, le processus est clairement distinct des approches *bottom-up* précédemment présentées. De cette manière, il nous semble que ce type de projet est moins

²⁴⁸ Entretien n°1.

participatif et suit davantage les règles des projets conventionnels de logement, notamment en réalisant une distinction entre *fabricants* et *public* (Toussaint, 2003, p. 181).

Deux structures de ce type existent actuellement à Barcelone. La première, l'association *SostreCívic*, tente de développer plusieurs projets de coopératives d'habitation de cession d'usage dans toute la Catalogne – voire même dans toute l'Espagne. La seconde structure, la Coopérative Intégrale Catalane (CIC), est une structure toute particulière, qui tente de travailler en marge des acteurs conventionnels du logement.

a) *L'association SostreCívic, entre accompagnement, conseil et promotion : le projet du "49, carrer de la Princesa" à Barcelone*

SostreCívic est une association pionnière dans le modèle de l'habitat participatif. En effet, elle a été l'une des premières à avoir développé ce « tiers secteur du logement » et à avoir fait pression sur les politiques pour qu'ils mettent en place un cadre juridique permettant l'élaboration de ce genre de projets²⁴⁹.

L'association – qui récemment s'est également constituée en coopérative – travaille sur plusieurs fronts. Elle soutient, conseille et accompagne les projets de coopératives d'habitation de cession d'usage provenant de processus ascendant (*bottom-up*)²⁵⁰ mais tente également de développer ses propres projets. En effet, en parallèle de son travail de conseil et d'accompagnement, *SostreCívic* possède une liste d'un millier de membres intéressés pour accéder à un projet d'habitation de cession d'usage. L'association tente donc d'élaborer un réseau de coopératives qui seraient toutes portées par la *coopérative SostreCívic*. Pourtant, il lui est très difficile de passer du stade de la théorie à la pratique²⁵¹. Mais, récemment, l'association a trouvé un édifice en plein cœur de Barcelone qui pourrait accueillir son premier projet de coopérative d'habitation de cession d'usage dans la capitale catalane. En effet, la Municipalité de Barcelone a accepté de céder un terrain (en droit de superficie) à l'association²⁵². Ce terrain se situe dans le quartier d'*El Born* (quartier de *La Ribera (4)* situé dans le district de *Ciutat Vella*) au numéro 49 de la rue *de la Princesa*²⁵³ (voir la Photographie 6 ci-dessous et l'Annexe 6v). C'est un quartier très fortement touristique où le prix du

²⁴⁹ Le rôle joué par l'association *SostreCívic* lors des années 2000 pour la mise en place du cadre légal des coopératives d'habitation de cession d'usage a été abordé dans la Partie 2.

²⁵⁰ De manière générale, tous les projets de coopérative d'habitation de cession d'usage catalan, comme *La Borda* et *6Claus* (voir même espagnol) sont entrés à un moment ou à un autre en contact avec l'association *SostreCívic* qui fait littéralement autorité dans le domaine.

²⁵¹ Les luttes politiques internes aux municipalités catalanes freinent beaucoup la mise en pratique de ce genre de projet d'habitat alternatif (Miralles Buil, 2014, p. 72-73).

²⁵² Entretiens n°10 et n°11.

²⁵³ En catalan : *carrer de la Princesa*.

logement est très élevé (cf. Carte 10) et où la spéculation due à l'activité touristique est très importante (cf. Carte 11 et Carte 16). Ici, c'est la vétusté du bâtiment – ainsi que le fait que celui-ci soit une propriété de la Municipalité – qui explique que *SostreCívic* a pu obtenir ce droit de superficie.

Bien que nous ne possédions que peu d'informations sur ce projet qui, pour le moment, est très peu avancé²⁵⁴, le Directeur en chef du logement à la Municipalité de Barcelone nous a affirmé que le *droit de superficie* avait bien été octroyé par la Municipalité²⁵⁵. Selon le texte fondateur du projet, celui-ci devrait regrouper les cinq premières familles à s'être inscrites sur la liste d'attente de *SostreCívic*²⁵⁶ parmi lesquelles des personnes « affectés par l'hypothèque » ayant pris connaissance du projet par l'intermédiaire de la *Plateforme des Affectés par l'Hypothèque* (PAH) de Barcelone²⁵⁷. La réhabilitation de l'édifice – en grand délabrement – se réalisera en partie en auto-construction, réalisée directement par les futurs habitants.

²⁵⁴ En effet, l'association *SostreCívic* a été très impliquée dans le projet de *masovería urbana* de SisClaus (à Sant Cugat) et n'a pas pu avancer celui de *carrer de la Princesa*. De plus, les membres du groupe d'habitants du projet de *carrer de la Princesa* ne semblent pas très actifs dans le projet. Ainsi, le projet est en stagnation par manque d'implication des futurs habitants. Source : Entretien n°11.

²⁵⁵ Entretien n°10.

²⁵⁶ En effet, lorsque c'est l'association *SostreCívic* qui développe un projet par elle-même (qui ne provient pas d'un groupe extérieur comme ce fut le cas pour *6Claus*), elle se doit de respecter l'ordre de la liste d'attente de ces membres. Autrement dit, c'est le premier inscrit qui sera le premier servi. Bien entendu, il faut aussi que ces membres répondent à certains critères en fonction du projet en question (notamment des critères de solvabilité, ou encore de lieu de recensement).

²⁵⁷ Source : Texte fondateur : <https://princesa49.wordpress.com/>, consulté le 25 mai 2015.

Photographie 6 : L'édifice du 49 carrer de la Princesa dans le quartier d'El Born



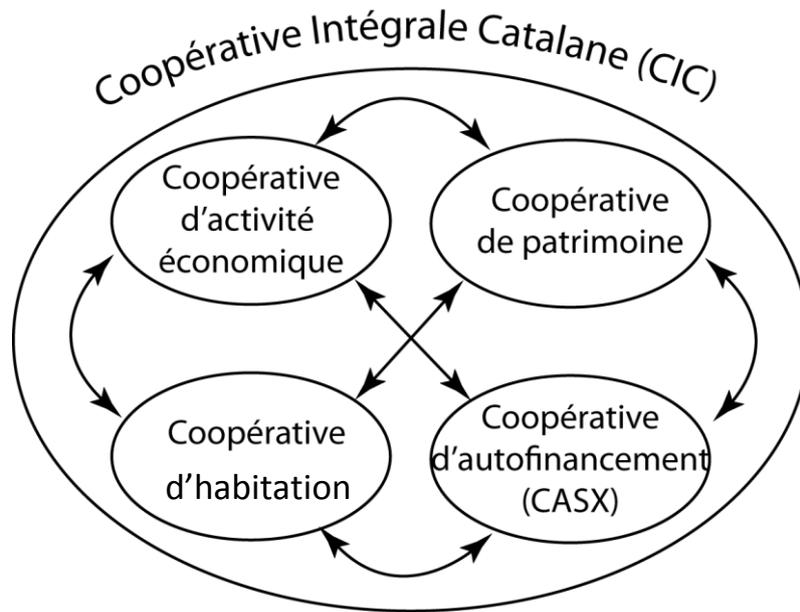
Diego Miralles Buil. Mai 2015.

b) La Coopérative Intégrale Catalane : la « collectivisation intégrale » et le projet de Roig21

La Coopérative Intégrale Catalane (CIC) est une structure régionale autogérée qui a pour objectif de mettre en place une transition vers une société *post-capitaliste*, autrement dit une alternative viable au système capitaliste. Cette structure fédère plusieurs sociétés coopératives abordant chacune un secteur particulier avec pour objectif de proposer des alternatives viables pour tous les secteurs d'activité nécessaires pour vivre²⁵⁸. Elle développe ainsi un réseau de coopératives, comme en témoigne la Figure 7 ci-dessous.

²⁵⁸ Ainsi, la CIC fédère notamment des projets de coopérative d'habitation mais également de consommation, de production, de financement, d'éducation, de transport...

Figure 7 : Articulation entre les quatre coopératives de la CIC



Diego Miralles Buil, 2014. Source : Entretien avec plusieurs membres de la CIC.

- **Le projet de Roig21**

La première initiative de la coopérative d'habitation de la CIC – portant le nom de *Cooperativa d'Habitatge Social (CIC-HS)* – est le projet de *Roig21*²⁵⁹. En mai 2012, la CIC est entrée en contact avec le propriétaire d'un édifice situé au numéro 21 de la rue *d'en Roig* dans le quartier du Raval (1) (voir l'Annexe 6vi et les Photographie 7 et Photographie 8). Ce dernier, bien que propriétaire de l'édifice entier, avait de grandes difficultés financières (dus à l'éclatement de la bulle immobilière) et ne pouvait pas se charger de la « gestion » de l'édifice. Après quelques négociations, il céda l'édifice à la CIC qui le proposa en cession d'usage au travers de sa *Cooperativa d'Habitatge Social*. Les premières familles sont entrées dans l'édifice dès le 15 mai 2012 et possèdent un droit de cession d'usage pendant (au moins) cinq ans²⁶⁰. Chaque famille (ou individu) paye environ 150 € par mois pour des logements allant de 40 à 60 m², ce qui revient à moins de 4 € / m² par mois²⁶¹. L'idée du projet est de mettre en place une « communauté de vie », les décisions sont prises par consensus lors d'assemblées et l'édifice possède plusieurs espaces « communautaires » comme un espace de *co-working* ou encore une salle à manger communautaire.

²⁵⁹ Du nom de la rue et du numéro de la rue où se situe le projet.

²⁶⁰ Durée pendant laquelle la CIC possède la propriété de l'édifice.

²⁶¹ Entretien n°5.

Photographie 7 : La rue d'en Roig dans le quartier du Raval



Diego Miralles Buil. Mai 2015.

Photographie 8 : L'édifice de la coopérative Roig21



Diego Miralles Buil. Mai 2015.

- **Le projet de rachat de « paquet » de dettes**

Le projet de la Coopérative Intégrale Catalane (CIC) concernant le logement est très ambitieux. En effet, la CIC tente d'élaborer un **parc de logement social** pour ensuite proposer des logements en cession d'usage à ses membres. L'une des idées pour constituer ce parc de logement réside dans le rachat de « paquets » de dettes hypothécaires. Effectivement, lorsqu'un propriétaire d'un logement commence à prendre du retard dans le remboursement de son hypothèque – ce qui a été très courant durant la crise du logement – cette dette perd de sa valeur sur le marché²⁶². Ces dettes dévaluées sont en général organisées en « paquets » pour les rendre plus attractives pour les fonds financiers susceptibles de les racheter²⁶³. Au vu de la situation critique de l'accès au logement en Espagne, certaines banques sont allées jusqu'à vendre des « paquets » à seulement 10 % de leur prix réel. En général, les entités qui rachètent ce genre de « paquet de dettes » sont des grands fonds financiers²⁶⁴ qui sont connus pour leurs actions de spéculations. L'idée de la CIC est de constituer un **fond d'investissement en logement social** afin de pouvoir racheter ces dettes dévaluées pour proposer les logements en cession d'usage aux mêmes propriétaires qui ont perdu leur logement pour cause de difficulté de paiement. Concrètement, l'idée est que la CIC s'entende avec des propriétaires endettés pour leur racheter leur logement à un prix beaucoup plus bas que sa « valeur nominale », et en échange la CIC leur céderait le même logement en cession d'usage pour un prix d'environ 4 € / m² par mois. Cela permet au propriétaire de garder son logement en cession d'usage et à la CIC de grossir son parc de logement social. Ces « accords » avec les petits propriétaires en difficulté sont actuellement l'une des priorités de la CIC²⁶⁵. Ainsi, la CIC tente de « *tirer partie du grand nombre de propriétaires afin de se réappropriier les logements et les sortir ainsi du marché du logement privé pour les convertir en « bien commun » avec lequel on ne pourra pas spéculer* »²⁶⁶. Ainsi, selon la CIC, **il semble que la création d'un « état de propriétaires » instauré par les politiques espagnoles ne soit pas une fatalité mais que cela permette également une réappropriation des biens immobiliers**. En effet, cette « sortie en masse » des logements du marché de l'immobilier par le rachat de ces « paquets de dettes » ne serait pas possible si ces logements étaient publics (propriété de l'Etat). La CIC tente donc ici de tirer parti de la structuration du marché du

²⁶² En effet, les dettes (de logements) peuvent être vendues et achetées sur le marché financier.

²⁶³ En rachetant ces « paquets » de dettes, les fonds financiers ou les banques obtiennent bien sûr la propriété des biens immobiliers regroupés en « paquets ».

²⁶⁴ Par exemple la banque américaine *Blackstone*.

²⁶⁵ Entretien n°5.

²⁶⁶ *Ibid.*

logement espagnol très majoritairement basé sur la propriété privée pour « *mettre en place une collectivisation des logements et les sortir du marché de l'immobilier* »²⁶⁷. Le projet de Roig21 que nous venons de présenter témoigne justement de ce fonctionnement.

De ce point de vue, la crise du logement peut également être considérée comme une « opportunité », non pas seulement pour les banques qui peuvent racheter des biens immobiliers à très bas prix, mais également pour les habitants qui – comme la CIC – ont pu s'organiser pour affronter ensemble les difficultés et ainsi y trouver une (ou des) solution(s).

B. La position des différents acteurs du logement

Le secteur du logement coopératif catalan est composé de plusieurs acteurs dont les positions sont distinctes, ce qui peut parfois mener à des conflits à l'heure de la mise en pratique. Nous allons maintenant présenter ces différents acteurs afin d'identifier les blocages qui pourraient survenir quant à la mise en pratique de projets de coopératives d'habitation de cession d'usage.

1. Le rôle de la communauté autonome : la *Generalitat de Catalunya*

Nous avons vu précédemment que la Généralité de Catalogne (la région de Catalogne) a élaboré en 2007 la *Loi du Droit au Logement* qui reconnaît l'existence de la cession d'usage et permet la mise en place de projets alliant cession d'usage et logement social. Dans le *Pacte National pour le Logement 2007-2016*, élaboré en 2007 et validé le 8 octobre 2007 par la Généralité de Catalogne, celle-ci s'est engagée à mettre en place plusieurs séries de mesures concernant le secteur du logement catalan. Parmi les nombreux points abordés, la mise en place de parcs de logements publics en régime locatif et en cession d'usage a été abordée²⁶⁸. De plus, la Généralité s'est engagée à réaliser (ou à faire réaliser) des études sur le thème de l'habitat public en cession d'usage ainsi qu'à mettre en place des moyens de financement pour soutenir ce genre de projet²⁶⁹. De manière générale, à la suite de la *Loi du Droit au Logement* de 2007, la Généralité s'est engagée à développer plusieurs mesures permettant de favoriser la mise en place de logement social, en location et en cession d'usage. Mais avec la crise du logement de 2008, le manque de liquidité de la plupart des administrations publiques a très fortement freiné – voire stoppé complètement – la mise en place de lois ou d'études sur le

²⁶⁷ *Ibid.*

²⁶⁸ Action 1.10 ; mesure 52 du Pacte :

<http://ajuntament.barcelona.cat/habitaturba/sites/default/files/Pacto%20Nacional%20para%20la%20vivienda%202007-2016.pdf>, consulté le 25 mai 2015.

²⁶⁹ Action 1.10 ; mesure 54, 56, 57 du Pacte. *Op. cit.*

logement par cession d'usage. De plus, en fin 2010, le changement de gouvernement de la Généralité et l'arrivée au pouvoir d'Artur Mas (*CiU* – Droite catalaniste) a fortement remis en cause cette position « bienveillante » de la Généralité envers ces types de logements alternatifs. En effet, selon Maria José Meseguer (juriste spécialiste des questions de logement), avec l'arrivée de *CiU* à la *Généralité de Catalogne*, les études et le développement des modèles de cession d'usage ont été stoppés au profit d'un autre modèle davantage apprécié par la droite catalane : la « copropriété aidée » basée sur le modèle anglais²⁷⁰. Avec ce modèle de logement, l'administration publique (la Généralité) entend aider un futur propriétaire à obtenir une hypothèque en finançant une partie²⁷¹. Ainsi, avec *CiU*, c'est encore une fois l'accession à la propriété qui fut favorisée, au détriment des modèles plus alternatifs de logement²⁷². Or, la compétence logement étant tenue par les communautés autonomes, le développement de projets de coopératives d'habitation de cession d'usage a fortement été freiné par ce changement de gouvernement.

2. Le rôle des municipalités : le cas de Barcelone et de Sant Cugat

Bien que les municipalités espagnoles ne possèdent pas directement la compétence logement, nous avons vu que selon Charlotte Vorms ces dernières tiennent tout de même les leviers des politiques d'urbanisme car la majorité des communautés autonomes « *n'ont pas choisi de se donner les moyens légaux d'une véritable politique d'aménagement* » (Vorms, 2009). Néanmoins, le cas de la Catalogne est tout autre. En effet, durant les années 2007-2010, une politique d'aménagement et de logement a été élaborée entre la *Municipalité de Barcelone* et la *Généralité de Catalogne*.

a) *Le cas de Barcelone et du Consorci de l'Habitatge de Barcelona*

En 2007, durant le gouvernement de gauche de la Généralité (*Tripartit*), la Municipalité de Barcelone – alors également à gauche²⁷³ – a travaillé main dans la main avec la Généralité afin de coordonner les efforts mis en place aux différentes échelles sur le thème du logement. Cela a été rendu possible par la création du *Consorci de l'Habitatge de*

²⁷⁰ Entretien n°8.

²⁷¹ L'habitant ne payera alors qu'une partie du prix d'achat de son logement, l'autre étant payée par l'administration publique. Il devra ensuite rembourser la partie payée par l'administration publique, comme s'il s'agissait d'une hypothèque, les frais d'hypothèque en moins (ou bien avec des frais plus bas que les banques conventionnelles).

²⁷² Entretien n°8.

²⁷³ A cette époque la Municipalité de Barcelone était dirigée par le Parti socialiste catalan.

*Barcelona*²⁷⁴ qui permettait de regrouper la Généralité de Catalogne et la Municipalité de Barcelone et de mettre en place une politique de logement élaborée de manière conjointe. Cela a permis aux deux administrations de travailler de concert à la mise en place qu'une politique de logement²⁷⁵. A cette époque, il a notamment été décidé de développer la **location sociale** et la **cession d'usage** afin de permettre aux ménages modestes d'accéder au logement social. Mais avec la crise du logement de 2008, cette politique a été mise à mal au niveau de la Généralité. Pourtant, malgré le changement de gouvernement à la Généralité de Catalogne en fin 2010, la politique de logement de Barcelone mise en place durant le gouvernement du *Tripartit* (entre 2007 et 2011) suivait son cours. En effet, Antoni Sorolla, le Directeur en chef du logement à la Municipalité de Barcelone que nous avons rencontré nous a affirmé que le maire de droite qui prit les rênes de la Municipalité de Barcelone en juin 2011 – Xavier Trias – ne changea rien à la politique mise en place lors du mandat précédant par la Direction du logement de la Municipalité de Barcelone²⁷⁶. Ainsi, Antoni Sorolla affirme que les services de la Municipalité voient « *d'un bon œil* » les projets de coopératives d'habitation de cession d'usage. Qui plus est, ils ont beaucoup travaillé à la mise en place du projet de *La Borda* ; une affirmation qui nous a été confirmée par Cristina Gamboa, future habitante de *La Borda* et membre de la coopérative d'architecte *LaCol* qui porte le projet²⁷⁷.

Mais on peut tout de même se demander à quel point la Municipalité est impliquée dans ce genre de projet. Est-elle réellement intéressée par ce type de modèle alternatif ou bien n'est-ce que du « marketing » ? En effet, aucune prise de position publique sur ce thème n'a été réalisée par la Municipalité de Barcelone. Selon le coordinateur de la banque éthique *Fiare Catalogne* – qui travaille aux côtés de plusieurs projets d'habitat alternatif – la Municipalité ne favorise pas réellement ce genre de projet : « *Il n'y a pas de volonté politique claire pour développer ce genre de projet* »²⁷⁸. Raül Robert, co-fondateur de l'association et coopérative *SostreCívic* explique : « *Je pense que la Municipalité devrait davantage encourager les projets de cession d'usage, comme ont pu le faire certains pays du nord de l'Europe. La Municipalité a des accords avec les syndicats (pour des raisons politiques) pour céder des terrains publics pour y construire des logements en propriété privée. Ils font cela, mais n'encouragent pas les projets de cession d'usage. C'est clairement une volonté*

²⁷⁴ Ce « *Consortium du logement de Barcelone* » est basé sur la *Carta Municipal de Barcelona* (« Charte Municipale de Barcelone », élaborée en 1998) octroyant un régime spécial à la capitale catalane en matière de compétence urbanisme et logement.

²⁷⁵ Entretien n°10.

²⁷⁶ *Ibid.*

²⁷⁷ Entretien n°4.

²⁷⁸ Entretien n°7.

politique »²⁷⁹. Et le Directeur en chef du Logement de la Municipalité de Barcelone de conclure : « *La Municipalité est d'accord pour aider ce genre de projet quand des « groupes porteurs de projets » apparaissent, mais elle ne favorise pas la mise en place d'autres projets de ce type. Mais si d'autres projets se lancent, nous les soutiendrons* »²⁸⁰.

b) *Le cas de la ville de Sant Cugat del Vallès : l'instrumentalisation de l'habitat alternatif*

Début 2013, la Municipalité de *Sant Cugat del Vallès* (commune n°27) affirma publiquement l'ouverture d'une *Agence de Masovería Urbana* pour développer plusieurs projets de *masovería* au sein de la commune. Officiellement, l'objectif était de « *réduire le nombre de logements vides (ou en mauvais état) de la commune et répondre aux besoins en logement d'une partie de la population* »²⁸¹. Pour pouvoir participer en tant que *masover*²⁸², il était alors nécessaire de s'inscrire sur un *Registre de Masovería urbana* de l'*Agence Locale de Logement* de Sant Cugat. Mais bien que plus de quatre-vingt personnes se soient inscrites, la Municipalité n'a mis en place aucun projet. Selon Duna Homedes (membre du collectif la MULA²⁸³), « *tout cela n'était qu'une campagne politique avec comme objectif non pas de mettre en place des projets de masovería, mais au contraire d'affaiblir les projets de la masovería urbana* »²⁸⁴. En effet, les projets de *masovería urbana* se développent en général de manière informelle en mettant en place des accords au « cas par cas » entre propriétaires et *masovers*. Mettre en place un *Registre de Masovería urbana* au sein d'une Municipalité pouvait en effet permettre de « canaliser » ou de « formaliser » cette forme de logement alternatif afin que la Municipalité en reprenne le contrôle total, « court-circuitant » ainsi les projets « autonomes » de *masovería*²⁸⁵.

Ainsi, aucune avancée n'a été réalisée durant plus d'un an alors que plus de quatre-vingt personnes (*masovers* potentiels et propriétaires intéressés) s'étaient inscrites sur le *Registre de Masovería Urbana* de la Municipalité. C'est pour critiquer cette « manipulation politicienne » que le collectif *6Claus* s'est constitué et a décidé d'occuper les *Cases dels*

²⁷⁹ Entretien n°11.

²⁸⁰ Entretien n°10.

²⁸¹ Source : <http://www.promusa.cat/index.asp?ap=contingut&idApartat=26&idIdioma=1>, consulté le 26 mai 2015.

²⁸² Un *masover* est un « locataire » d'un projet de *masovería urbana* qui s'engage à réhabiliter le logement en question.

²⁸³ La MULA (*Masovería Urbana per la Llar Alternativa : Masovería Urbana* pour un logement alternatif) est un collectif qui développe plusieurs projets de *masovería urbana* à Barcelone.

²⁸⁴ Entretien n°3.

²⁸⁵ L'idée serait alors de « dévitaliser les formes plus contestataires d'organisation » (Jaglin, 2005, p. 15).

*Mestres*²⁸⁶. Finalement, face à cette mobilisation, la Municipalité de Sant Cugat a été obligée de mettre en place un réel projet de *masoveria urbana* dont elle a tout de même gardé le contrôle²⁸⁷. Ainsi, l'exemple de Sant Cugat del Vallès illustre bien la volonté de récupération que peuvent mettre en place les Municipalités dans le domaine du logement alternatif²⁸⁸.

3. La *Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya (FCHC)* et la *Federació de Cooperatives de Consumidors i Usuaris de Catalunya (FCCUC)*: des coopératives de **logement** aux coopératives d'**habitants** ?

La *Fédération de Coopérative d'Habitation de Catalogne (FCHC)* a vu le jour en 1983 pour représenter l'ensemble des coopératives d'habitation de Catalogne. Depuis sa création, la FCHC fédère les coopératives d'habitation traditionnelles, c'est-à-dire majoritairement des **coopératives de construction de logement** (ou coopérative de logement) avec, au final, une accession à la propriété²⁸⁹. En effet, pour Eva Martínez, la présidente de la FCHC, « *l'accès à un appartement en propriété privée est sans doute l'investissement le plus important de toute une vie, et cela nécessite que les coopératives d'habitation soient très professionnelles et solvables* »²⁹⁰. Ainsi, la FCHC compte plusieurs partenaires permettant de « sécuriser » les projets de coopératives de construction de logement, comme la société *Sogeur* qui s'est spécialisée dans la gestion de coopératives de logement. Egalement dirigée par Eva Martínez (présidente de la FCHC), il semble que la société *Sogeur* gère la quasi-totalité des coopératives de logement catalanes.

Mais ce n'est pas le cas pour les coopératives d'habitation de cession d'usage. En effet, ces coopératives ne considèrent pas le logement comme un *bien*, mais comme une valeur d'*usage*. De cette manière, la coopérative d'habitation de cession d'usage de *La Borda* a décidé de rejoindre la *Federació de Cooperatives de Consumidors i Usuaris de Catalunya (FCCUC* : « Fédération de Coopératives de Consommateur et d'Usagers de Catalogne »). Selon Maria

²⁸⁶ Voir la présentation du projet de *6Claus* (Partie 3, II, A, 1, b).

²⁸⁷ Elle put notamment imposer plusieurs de ses décisions lors des tractations avec le collectif *6Claus*, comme en témoignent plusieurs anciens membres du collectif, comme par exemple le fait que tous les *masovers* potentiels soient obligatoirement recensés à Sant Cugat. Source : <https://directa.cat/pactar-masoveria-urbana-amb-un-ajuntament-lexperiencia-del-collectiu-sis-claus>, consulté le 26 mai 2015.

²⁸⁸ Nous pourrions également mentionner le fait que plusieurs municipalités (comme celle de Sant Cugat) semblent tenter d'instrumentaliser certaines formes de logements alternatifs afin de s'en servir comme « politique anti-squatteurs ». En effet, certains membres du mouvement *okupa* barcelonais voient en la *masoveria urbana* une manière de « légalisation » des espaces squattés, et donc un moyen d'affaiblir le mouvement.

²⁸⁹ Durant les vingt dernières années, la FCHC a construit plus de 20 000 logements en accession à la propriété en Catalogne. Source : <http://www.fedcoophabitcat.org/>, consulté le 25 mai 2015.

²⁹⁰ Source : <http://aracoop.coop/cooperatives-dhabitatge-noves-respostes-als-reptes-actuals/>, consulté le 25 mai 2015.

Josep Lázaro et Núria Colomé Montull, de la coopérative d'architecture et d'urbanisme *Celobert*, ce choix s'explique parfaitement : « *les membres de La Borda n'ont pas rejoint la FCHC parce qu'ils sont justement contre cette vision du logement comme bien financier. Ils considèrent le logement comme une valeur d'usage, donc ils se sont fédérés à la FCCUC* »²⁹¹. On voit donc bien pointer un malaise entre les différents acteurs du logement coopératif. Selon nous, cela témoigne bien de la proximité des coopératives d'habitation de cession d'usage catalanes avec les « coopératives d'**habitants** » françaises et du « changement de culture de l'habitat » amené par les coopératives d'habitation de cession d'usage (Pointelin, 2015).

4. Les accompagnateurs : les coopératives d'urbanisme et d'architectes

Plusieurs acteurs se sont positionnés comme des accompagnateurs du tiers secteur du logement, dont plusieurs coopératives d'urbanisme de Barcelone. En effet, depuis les années 2008, plusieurs coopératives d'urbanisme, d'architecture et/ou d'ingénierie se sont formées. Pour certaines, l'idée était de proposer une autre manière de réaliser un travail d'urbaniste ou d'architecte, en partant des besoins des habitants et dans le but d'« *impulser la transformation du milieu urbain à travers la participation des citoyens* »²⁹². De plus, face à la situation critique du secteur de l'emploi dans le domaine de l'architecture et de l'urbanisme – dû à la crise du logement de 2008²⁹³ – plusieurs architectes et urbanistes se regroupèrent en coopérative afin de mieux affronter les difficultés économiques et proposer une « autre façon de pratiquer l'architecture ». C'est par exemple le cas de la coopérative d'architecture *LaCol* qui regroupe quatorze jeunes architectes tentant de pratiquer ce qu'ils appellent une « architecture sociale » afin de dissocier leur manière de faire de la pratique de l'architecture espagnole *mainstream*²⁹⁴. D'autres coopératives du même type se sont également constituées, telle que *Celobert*²⁹⁵, *Raons Públiques* ou encore très récemment le collectif *Volta* dans le quartier de *Vallcarca*. *Raons Públiques* témoigne bien de la position de la plupart de ces

²⁹¹ Entretien n°6.

²⁹² Source : http://www.eldiario.es/inspira/engranaje-arquitectura-social_6_392370796.html, consulté le 3 juin 2015.

²⁹³ En effet, durant les années 2000 le secteur de la construction était en pleine croissance. Ainsi, de très nombreux étudiants se lancèrent dans des études d'architecture (beaucoup s'endettèrent pour parvenir à payer ces études, les études universitaires étant très chères en Espagne). Mais avec la crise de 2008, ce secteur fut complètement bouché, menant énormément de jeunes architectes à émigrer ou à changer de secteur de travail. Source : http://www.eldiario.es/inspira/engranaje-arquitectura-social_6_392370796.html, consulté le 3 juin 2015.

²⁹⁴ *Ibid.*

²⁹⁵ La plupart des actuels membres de *Celobert* ont précédemment fait partie de l'association *SostreCívic*. Source : Entretien n°6.

coopératives : « *Nous défendons l'implication réelle, critique et continue des habitants dans les processus de dessin et de gestion de l'urbain, permettant de renforcer la cohésion sociale et garantir le droit à la ville pour tous* »²⁹⁶.

Parmi ces coopératives d'urbanisme, et concernant les coopératives d'habitation de cession d'usage, on peut relever par exemple le travail des coopératives *Celobert* et *LaCol*, qui proposent en général un suivi et une aide au développement de projets de coopératives de cession d'usage. *LaCol* est par exemple la coopérative d'architectes qui accompagne le projet de *La Borda*. C'est elle qui « gèrera » bientôt la coopérative *La Borda*, ce qui la positionne comme une alternative à la société *Sogeur* dont nous avons parlé plus haut²⁹⁷. *Celobert*, quant à elle, a notamment accompagné le projet de repeuplement de l'ancien village abandonné de *Solanell* qui s'est constitué en coopérative de cession d'usage²⁹⁸.

L'association / coopérative *SostreCívic*, connaît une organisation différente. En effet, elle-même est une coopérative d'habitation de cession d'usage, qui tente de mettre en place des projets en son nom et pour ses propres membres. En ce sens, elle se rapproche fortement des coopératives scandinaves du modèle *Andel*²⁹⁹. *SostreCívic* propose également un suivi et des conseils pour les autres projets de coopératives de cession d'usage. Elle travaille donc sur deux fronts.

5. Les « sociétés transversales » promouvant les coopératives d'habitation

Tout comme *SostreCívic*, il existe d'autres associations, coopératives ou fondations travaillant à la mise en place de coopératives d'habitation (parfois de cession d'usage), comme par exemple la fondation catholique *CARITAS*³⁰⁰ qui tente de pallier les difficultés de logements des familles les plus modestes en développant les coopératives d'habitation³⁰¹. Comme nous l'avons vu, la *Coopérative Intégrale Catalane* (CIC) travaille aussi à

²⁹⁶ Source : Dossier de présentation de la coopérative / association *Raons Públiques* (en français) : http://raonspublics.org/prueba/wp-content/uploads/2014/01/RAONS-PUBLICQUES_DOSSIER-FR_WEB.pdf, consulté le 3 juin 2015.

²⁹⁷ Source : http://eldigital.bcn.cat/comencen-les-obres-de-la-primera-promocio-dhabitatge-public-de-can-batllo_133885.html, consulté le 26 mai 2015.

²⁹⁸ Nous n'aborderons pas davantage ce projet car il ne se situe pas dans l'AMB. Pour plus d'informations sur le projet de *Solanell* voir : <http://www.reviuresolanell.com/>, consulté le 26 mai 2015.

²⁹⁹ Le modèle *Andel* est une forme particulière de coopérative d'habitants qui articule une coopérative et une association. Les membres de l'association sont également membres de la coopérative. Il s'agit d'un modèle de coopérative d'habitants très répandu dans le nord de l'Europe.

³⁰⁰ Carme Trilla, l'instigatrice de la Loi du Droit au Logement de 2007 travaille aujourd'hui dans cette fondation.

³⁰¹ Source : <http://lamentable.org/carmen-trilla-los-ninos-que-sufren-la-pobreza-seran-una-generacion-marcada/>, consulté le 26 mai 2015.

l'élaboration d'un parc de logements en cession d'usage, bien que celui-ci soit pour le moment très limité. Enfin, la *Fédération des Associations de Quartier de Barcelone* (FAVB³⁰²) développent aussi des coopératives portant le nom de « coopérative de quartier ». En effet, un accord a été réalisé entre la Municipalité de Barcelone et la FAVB, la première cédant plusieurs terrains³⁰³ afin que la seconde y construise des logements de protection officielle (HPO : logement sociaux)³⁰⁴. Mais, encore une fois, il ne s'agit pas de coopérative de cession d'usage mais de coopérative en accession à la propriété³⁰⁵.

Ainsi, les acteurs du « tiers secteur du logement » catalan sont nombreux et doivent en plus de cela s'entendre avec les acteurs plus conventionnels du logement. Les projets de coopératives d'habitation en régime de cession d'usage que nous avons présentés, bien qu'aujourd'hui minoritaires en catalogne, semblent tenter de s'affirmer comme une autre voie viable pour permettre l'accès à un logement abordable et non spéculatif.

³⁰² En catalan : *Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona*. Nous avons vu que “*associacions de veïns*” (ou “*vecinos*” en castillan) pouvait se traduire par “associations de quartier”.

³⁰³ En régime de *droit de superficie*, c'est-à-dire pour une durée de 75 ans.

³⁰⁴ Entretien n°10. Voir aussi : http://ccaa.elpais.com/ccaa/2015/04/29/catalunya/1430313597_749092.html, consulté le 26 mai 2015.

³⁰⁵ *Ibid.*

PARTIE 4

Les coopératives d'habitation de cession d'usage comme solution viable face à la crise du logement à Barcelone ?

« Il ne suffit pas de loger les gens dans des logements sociaux pour freiner le processus d'exclusion économique dont ils sont victimes. Quand ils agissent de manière autonome, ils deviennent maîtres de la terre, construisent leurs logements et leur communauté.

Ceci donne des résultats intéressants »

Oscar Lewis, la culture de la pauvreté.

Le retour des coopératives d'habitation de propriété collective en Catalogne espagnole semble s'être déroulé en réponse à la crise du logement de 2008. Nous avons vu précédemment que le secteur du logement social (ou plus largement du logement abordable) était très faible en Catalogne espagnole – et plus largement en Espagne – alors qu'un besoin de logement abordable se faisait cruellement sentir.

Dans cette dernière partie, nous tenterons d'analyser plus précisément ce retour des coopératives d'habitation de propriété collective à Barcelone, qui – comme en écho aux actuelles expériences européennes de logement participatif – tente de proposer une solution à la crise du logement des années 2000. Nous commencerons donc par analyser ce retour des formes d'habitat coopératif et collectif à l'aune de l'histoire politique et sociale de Barcelone. Ensuite, nous verrons en quoi ce retour du tiers secteur du logement témoigne d'une volonté de réappropriation de la ville par ses habitants et d'une proposition d'une autre façon de

« faire la ville ». Enfin, nous verrons comment les acteurs de ce tiers secteur du logement – acteurs professionnels, habitants, etc. – se positionnent face aux acteurs conventionnels du logement de la métropole catalane, dans l’optique d’y intégrer le tiers secteur comme une voie alternative d’accès au logement.

I. Les coopératives d’habitation de cession d’usage en Catalogne : modèle exogène ou réémergence d’un héritage coopératiste catalan ?

Les coopératives d’habitation de propriété collective ne sont pas de nouvelles formes de logements apparues *ex nihilo* en 2007 avec la Loi du Droit au Logement de la Généralité. Nous avons vu que de nombreuses expériences de ce type ont vu le jour au début du XX^{ème} siècle. Pourtant, les formes juridiques actuellement utilisées pour appliquer ce modèle de logement en Catalogne espagnole sont basées sur les expériences du nord de l’Europe et tout particulièrement sur l’expérience des coopératives *Andel*. Comment expliquer cela ? Cette réémergence du logement participatif et de propriété collective provient-elle uniquement du nord de l’Europe, ou bien est-il le fruit d’une appropriation de ces formes exogènes de logement et d’un métissage de plusieurs courants de pensées et d’idéologies variées historiquement présents en Catalogne ?³⁰⁶

A. Mouvements de quartiers et mouvement *okupa* : les précurseurs des coopératives d’habitation de cession d’usage ?

La Partie 2 a montré que l’histoire de la capitale catalane est marquée par des mouvements sociaux historiquement très actifs. Nous allons maintenant tenter de voir en quoi ces mouvements sociaux – et les actuels mouvements qui s’en réclament en Catalogne espagnole – ont contribué (ou non) à cette réémergence des coopératives de propriété collective.

³⁰⁶ Comme nous l’avons présenté dans la première partie de ce travail de recherche, celui-ci n’est que la première pierre d’un travail plus ample qui se poursuivra en thèse. Nous avancerons alors seulement dans ce présent travail les premières conclusions sur le thème de la réémergence des coopératives d’habitation de propriété collective, les premières pistes de réflexion qu’il nous faudra approfondir par la suite en thèse.

1. Les mouvements de quartiers, le mouvement *okupa* et les Athénées libertaires et la réémergence de l'habitat alternatif

Nous avons vu que les mouvements de quartiers se mobilisèrent à la fin du franquisme pour réclamer un meilleur « cadre de vie » et davantage de participation dans les politiques d'urbanisme (Alguacil Gómez, 2013, p. 85 ; Capel Sáez, 2013b, p. 37 ; Hache, 2005). En effet, « ils ont engendré une très forte cohésion et organisation dans les zones populaires » de Barcelone, notamment autour de revendications pour le droit au logement (cf. Photographie 9) (Capel Sáez, 2013b, p. 38).

Photographie 9 : Manifestation des associations de quartiers pour le droit au logement en 1978



Source : <http://hordago.org/wp-content/uploads/2012/12/Movimiento-vecinal-Iru%C3%B1a.jpg>, consulté le 29 mai 2015.

Commentaire : On peut lire sur la banderole : « Nous avons droit à un logement. Soit on nous le donne, soit on le prend ».

Bien qu'avec l'arrivée des partis de gauche à la Municipalité de Barcelone ces mouvements de quartiers ont été très fortement affaiblis, certains d'entre eux sont restés actifs. Parmi ces derniers, les Athénées libertaires – et plus largement les milieux libertaires

en général – ont été très présentes à Barcelone³⁰⁷. Ces milieux libertaires ont notamment soutenu l'émergence et le développement du mouvement *okupa* barcelonais qui s'est développé durant les années 1980. Rapidement, ces mouvements se regroupèrent et militèrent fortement pour le droit au logement (Cattaneo et Tudela, 2014, p. 119).

Ces mouvements sociaux – et tout particulièrement le mouvement *okupa* – se sont clairement positionnés contre la propriété privée et la spéculation immobilière. Pour critiquer ce système immobilier qui leur déplaisait tant, ainsi que pour trouver une solution d'urgence à leur difficulté de logement, les membres du collectif *okupa* occupaient (illégalement) des logements vides. Un ancien *okupa* interviewé par le journal *La Marea* se rappelle de cette époque : « *Il a été démontré par la suite que nous n'étions pas les seuls à être en difficulté de logement. C'était un problème réel et nous y avons trouvé une solution efficace [l'occupation]. Même aujourd'hui les institutions ne sont pas parvenues à trouver une solution à ce problème* »³⁰⁸. Pau Guerra, l'actuel porte-parole du Centre Social Autogéré (CSA) de Can Vies (district de *Sants*, Barcelone) que nous avons pu interviewer, témoigne bien de la position du mouvement *okupa* barcelonais : « *Le mouvement okupa est un mouvement qui lutte contre la spéculation immobilière, contre la propriété privée – mais aussi contre la « propriété publique » (dans le sens où il s'agit de la propriété de l'Etat) – et qui lutte pour la mise en place d'une propriété commune et d'une gestion commune de ces espaces* »³⁰⁹.

On voit donc déjà apparaître des liens forts dans les revendications du mouvement *okupa* et celles des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage que nous avons étudiés à Barcelone et dans l'AMB. En effet, ces critiques de la propriété privée, de la spéculation immobilière et cette proposition de mettre en place une « propriété commune » ou une « propriété collective » se retrouvent également dans les textes fondateurs des coopératives d'habitation de cession d'usage que nous avons analysées ainsi que lors des entretiens et des discussions que nous avons effectués avec les membres de ces projets³¹⁰.

³⁰⁷ En effet, les mouvements et les associations de quartiers ont perdu beaucoup de poids à la suite des premières élections municipales démocratiques de Barcelone, qui ont vu s'installer à la Municipalité des partis de gauche et d'extrême gauche dont les « meneurs » provenaient directement des mouvements de quartiers. Cette « cooptation structurelle » ne toucha pas les milieux libertaires qui étaient majoritairement contre le fonctionnement de la démocratie représentative et contre les élections. Ainsi, ce mouvement ne fut pas touché (ou très peu) par cette cooptation des partis politiques. Cela explique en partie leur maintien et leur fort développement durant cette période. En effet, nous avons pu rencontrer des membres de mouvements de quartiers actuels qui nous ont confirmé cela.

³⁰⁸ Source : <http://www.lamarea.com/2014/12/07/el-movimiento-okupa-cumple-30-anos/>, consulté le 29 mai 2015.

³⁰⁹ Entretien n°13.

³¹⁰ Par exemple, la coopérative La Borda signale dans le texte fondateur de son site internet que son projet est de mettre en place « *une forme d'autogestion d'un bien commun qui offre un hébergement décent et des espaces*

Mais comment expliquer cette proximité entre les projets de coopératives d'habitation de cession d'usage et le mouvement *okupa* ? Les membres des groupes des coopératives de cession d'usage sont-ils uniquement des (anciens) membres du mouvement *okupa* ? Et, si c'est le cas, pourquoi les *okupas* se seraient-ils tournés vers cette forme alternative (mais légale) de logement ?

2. Du mouvement du 15M à la répression du mouvement *okupa*

Certains espaces « okupés » le sont depuis plus de vingt-cinq ans, comme c'est le cas de la très fameuse « *casa okupada* » de *Kasa de la Muntanya* dans le quartier de *Gràcia-La Salut* (30) qui est occupée depuis 1989 (cf. Photographie 10). Mais, hormis quelques exceptions – comme *Kasa de la Muntanya* ou encore le CSA Can Vies dans le quartier de Sants (18) qui est occupé depuis 1997 – la plupart des CSA sont actuellement en diminution et ne se maintiennent plus pendant plusieurs années. Pau Guerra en témoigne : « Actuellement, il y a beaucoup de répression contre le mouvement *okupa* à Barcelone. Durant les années 1990 il y avait plus de permissibilité, mais ce n'est plus le cas aujourd'hui. Aujourd'hui [juin 2014], on voit clairement que la volonté de la Municipalité de Barcelone est d'en finir avec les espaces autogérés »³¹¹.

Cette forte répression mise en place par la Municipalité de Barcelone envers le mouvement *okupa* s'explique en partie par le rapprochement entre ce mouvement et celui du 15M³¹² (Martínez López, 2007a, p. 231). La rencontre de ces deux mouvements explique en partie les très nombreuses mobilisations qui en suivirent (Domínguez, Martínez López et Lorenzi, 2010 ; Herreros Sala, 2004 ; Martínez López, 2007b). En effet, durant la période de mobilisation du 15M à Barcelone, le mouvement s'est beaucoup structuré et organisé autour des CSA qui étaient des centres de réunions et de préparation des mobilisations. Ainsi, dès que le mouvement du 15M s'est essoufflé, la Municipalité de Barcelone a rapidement mis en place une politique d'expulsion des espaces « okupés » afin qu'une telle synergie ne se reproduise pas (Martínez López et García Bernardos, 2014). Nous avons pu rencontrer une ancienne membre (et habitante) de l'Université Libre *La Rimaia*³¹³ qui nous a informé qu'en

partagés, en même temps qu'il libère l'édifice du marché. Cela annulera donc la propriété individuelle et mettra en place un mécanisme d'auto-défense contre la spéculation ». Source : http://www.laborda.coop/?page_id=84, consulté le 29 mai 2015.

³¹¹ Entretien n°13.

³¹² Le 15M est le mouvement des Indignés espagnols. Son nom renvoie au jour des grandes manifestations spontanées qui se sont déroulées dans toute l'Espagne le 15 mai 2011.

³¹³ La *Rimaia* était une université autogérée (implantée dans un édifice squatté) proposant des activités d'enseignement « libre et populaire ». Pour plus d'informations, voir le site internet du « Réseau des Universités Libres de Catalogne » : <http://unilliore.cat/>, consulté le 29 mai 2015.

seulement deux ans *La Rimaia* a été expulsée cinq fois. Cette habitante nous a affirmé « *qu'il est [actuellement] très difficile de maintenir des activités et des événements pour le quartier quand on sait qu'on peut être expulsé à tout moment...* »³¹⁴. Cette ancienne *okupa* a alors décidé de rejoindre un projet plus stable : le projet de Calafou (impulsé par la CIC), un habitat coopératif articulant logement abordable et production de technologies alternatives³¹⁵. Et ce n'est pas un cas isolé. En effet, il nous semble qu'**une frange du mouvement *okupa* se tourne actuellement vers le développement de projets légaux, et donc plus stables**. On voit effectivement surgir à Barcelone plusieurs projets de Centres Sociaux Autogérés non squattés, de locaux associatifs et coopératifs, d'Athénée populaire et libertaire menés par des membres du mouvement *okupa* (Herreros Sala, 2004 ; Martínez López, 2007a). Tous ces projets stables conservent leur aspect « subversif » et alternatif mais mobilisent des outils légaux afin de ne pas se « déconnecter » entièrement de la « société *mainstream* »³¹⁶.

De plus, avec la crise du logement de 2008 et l'avènement de nombreux nouveaux mouvements sociaux urbains (dont le mouvement du 15M), un grand nombre d'habitants de Barcelone (et de l'AMB) ont pris conscience que le modèle économique espagnol n'était pas durable. Le discours scandé par les *okupas* – ou de manière plus générale par les mouvements sociaux catalans – depuis plus de vingt ans a ainsi trouvé un fort répondant de la part de la population³¹⁷. L'activiste – et certainement future maire de Barcelone – Ada Colau, témoigne effectivement que d'une certaine façon, « *la crise a eu au moins un aspect positif, qui augmente chaque jour un peu plus : l'auto-organisation citoyenne et des mouvements sociaux* » (Colau, 2013, p. 49).

³¹⁴ Entretien avec une actuelle habitante de l'habitat coopératif de Calafou (projet de la CIC). Réalisé en mars 2014, dans le cadre de notre mémoire de Master 1.

³¹⁵ Pour plus d'informations sur le projet de Calafou, voir notre travail de mémoire de Master 1 : Miralles Buil D., 2014, *Calafou, une coopérative d'habitants en devenir. Une solution viable face à la crise du logement à Barcelone ?*, Mémoire de géographie, Lyon, Université Lumière Lyon 2, 210 p.

³¹⁶ Le cas de la CIC est exemplaire sur ce point. En effet, le but de la CIC est clairement de réaliser des activités alternatives sous un « parapluie » légal (la forme de société coopérative).

³¹⁷ L'apparition de la *Plateforme des Affectés par l'Hypothèque*, qui regroupe un très grand nombre d'habitants aux profils très différents, témoigne de ce fort rassemblement populaire.

Photographie 10 : La fameuse "forteresse anarchiste" de *Kasa de la Muntanya* à Gràcia



Source : <https://ca.squat.net/>, consulté le 29 mai 2015.

3. Le mouvement *okupa* et les coopératives d'habitation aujourd'hui

On retrouve l'influence du mouvement *okupa* dans chacun des projets de coopérative d'habitation de cession d'usage que nous avons étudié. En effet, pour le cas de *La Borda*, selon Cristina Gamboa de *LaCol*, près de la moitié des membres de la coopérative ont un passé *okupa* ou bien sont liés d'une manière ou d'une autre avec ce mouvement³¹⁸. Certains membres ont même vécu pendant plusieurs années dans une *casa okupada*. En effet, nous avons pu rencontrer une habitante qui nous a affirmé avoir vécu en squatt pendant plusieurs années. La recherche d'un lieu de vie plus stable – justifiée par la venue au monde de son premier enfant³¹⁹ – a été la raison pour laquelle elle décida de rejoindre le projet de *La Borda*³²⁰. De manière plus générale, de part le fort ancrage au quartier du projet et la présence du CSA de *Can Vies* à moins de cinq minutes de marche de *Can Batlló* – et donc du lieu

³¹⁸ Entretien n°4 et n° 13.

³¹⁹ Qui, par ailleurs, est le premier né de la grande famille de *La Borda*.

³²⁰ Discussion libre réalisée dans le cadre de la 3ème *Foire d'Économie Solidaire de Catalogne*. Le samedi 25 octobre 2015. Information recoupée lors de l'entretien n°4.

d'implantation de *La Borda* – la majorité des membres de la coopérative d'habitation est (très) proche du Centre Social Autogéré de *Can Vies*³²¹.

Le projet de coopérative du quartier de *Poble Sec* (11) développé par un groupe de familles lié à l'Athénée coopératif *La Base* semble également très fortement imprégné par la pensée critique du mouvement *okupa*. Tout d'abord, le projet de *La Base* provient justement d'un groupe d'*okupas* qui a décidé de développer un projet plus stable³²². Un fort partenariat entre *La Base* et les mouvements libertaires du quartier de *Poble Sec* – notamment avec l'*Ateneu Llibertari del Poble Sec* situé à moins de cinq minutes de marche de *La Base* – est également à relever. Un membre du groupe travaillant à l'élaboration de la coopérative de *Poble Sec* que nous avons interviewé affirme effectivement que « nous sommes tous des habitués de *La Base*...qui elle-même est fortement liée aux mouvements sociaux et au mouvement *okupa*. Et la plupart d'entre nous ont déjà « okupé » dans leur vie »³²³.

Quant au projet de coopérative du quartier de *Vallcarca* (28), l'un des membres du groupe le plus actif est un habitant du quartier qui a vécu dans plusieurs *casas okupadas* durant toute sa vie d'étudiant à l'université. De plus, le quartier de *Vallcarca* est tout particulièrement connu à Barcelone pour être l'un des quartiers où le mouvement *okupa* est le plus actif et où le nombre de lieux « okupés » est le plus important³²⁴.

Le projet de *Roig21*, situé dans le quartier du *Raval* (1) est impulsé par la *CIC*, qui est elle-même composée d'une grande partie d'*okupas* et d'ancien *okupas*. De plus, nous avons pu vérifier la présence de membres toujours actifs dans le mouvement *okupa* vivant actuellement dans le projet de *Roig21*³²⁵.

Concernant le projet de *6Claus* à *Sant Cugat del Vallès* (commune de l'AMB n°27), nous avons vu qu'il provient directement d'un collectif d'*okupas*.

Enfin, le seul projet où nous n'avons pas directement pu prouver la présence ou l'influence du mouvement *okupa* est le projet de coopérative de *SostreCívic* à la *rue de la Princesa*, 49. Néanmoins, selon *Raül Robert*, co-fondateur de *SostreCívic*, certains membres de l'association ont été (dans leur jeunesse) proches du mouvement *okupa*³²⁶. Il nous faudrait tout de même plus d'informations pour pouvoir prouver un quelconque lien entre ce projet et le mouvement *okupa*. Pourtant, nous avons vu que ce projet de la *rue de la Princesa* est un

³²¹ *La Borda*, en tant que collectif, s'est notamment fortement impliquée dans la mobilisation sociale demandant à la Municipalité de ne pas expulser ce lieu occupé.

³²² Discussion libre réalisée au cours de nos visites à l'Athénée coopératif de *La Base*.

³²³ Entretien n°1.

³²⁴ Entretien n°12.

³²⁵ Entretien n°5.

³²⁶ Entretien n°9.

projet porté par une dynamique *top-down* (descendante). Autrement dit, les futurs habitants de ce projet de coopérative d'habitation de cession d'usage ne sont pas fortement impliqués dans des démarches de participation directe à l'élaboration de leur lieu de vie³²⁷. Ainsi, **le mouvement *okupa* semble être un précurseur des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage qui proviennent directement des habitants.** Il semble donc que le mouvement *okupa* ait tout particulièrement apporté l'aspect d'auto-organisation habitante dans ces projets. De plus, le mouvement *okupa* semble avoir légué aux groupes souhaitant développer des coopératives de cession d'usage « *certaines pratiques démocratiques, certaines modalités d'organisation et une terminologie (« l'assemblée ») propres au mouvement okupa* » (Vorms, 2011).

Ainsi, la présence du mouvement *okupa* dans les projets de coopératives d'habitation de cession d'usage est de deux types. Premièrement, une frange de ce mouvement *okupa* – pour des raisons de pragmatisme – s'est dirigée vers l'élaboration de projets légaux et plus stables tout en tentant d'y conserver une forte teneur militante. Deuxièmement, de par la portée de la crise du logement espagnole, les idées des mouvements anticapitalistes (anti-spéculation, contre la propriété privée, etc.) ont percolé au sein de la population catalane. Différents groupes se sont ainsi retrouvés réunis par un certains nombres d'idées (plus ou moins radicales selon les cas) mais qui allaient toutes dans la même direction : celle de la mise en place de projets de logements alternatifs, autogérés, anti-spéculatifs, collectifs et abordables. Dans la mise en place de cette synergie et de ce regroupement entre différents secteurs de la population catalane, nous pensons que le mouvement du 15M a été primordial de par sa portée sociale, politique et médiatique. La crise du logement de 2008 a également été l'un des déclencheurs de ce « regroupement habitant » car c'est elle qui a mis en évidence les failles du système économique et immobilier espagnol aux yeux du plus grand nombre.

De ce fait, il nous semble que notre **première hypothèse se trouve ici vérifiée : le mouvement *okupa* semble bien être un précurseur – notamment « idéologique » – des actuels projets de coopératives d'habitation de cession d'usage à Barcelone et dans l'AMB.** Une frange de ce mouvement semble ainsi avoir décidé – par pragmatisme et/ou par recherche de stabilité – de rejoindre, voir même d'impulser, des projets de logements alternatifs plus durables et davantage intégrés aux acteurs conventionnels du logement. Tout

³²⁷ Ou, du moins, ils sont moins actifs et moins revendicatifs que les projets *bottom-up*.

cela s'est fait en maintenant un discours fortement critique. De plus, notre **troisième hypothèse semble également partiellement validée ici : la crise du logement a également été un catalyseur qui a fait prendre conscience aux habitants de la métropole catalane de la nécessité de développer un autre modèle d'accès au logement**. Nous ajouterons tout de même **l'important rôle du mouvement du 15M** qui a permis un véritable « brassage » social et politique qui donna l'occasion à plusieurs groupes de s'unir pour mettre en place des actions conjointes.

Bien que l'influence du mouvement *okupa* et du 15M soit très présente dans les projets de coopératives d'habitation de cession d'usage actuellement en développement à Barcelone, les statuts juridiques appliqués ne sont pas catalans, ni même espagnols, mais proviennent du nord de l'Europe. Comment expliquer cette « appropriation » ? Et comment s'est-elle appliquée ?

B. Le retour des coopératives d'habitation de propriété collective en Catalogne espagnole : entre « transfert d'idée », imitation, appropriation et réinterprétation

La loi catalane du Droit au Logement, nous l'avons vu, ne permet pas réellement de développer les coopératives d'habitation de cession d'usage à grande échelle. Pourtant, des statuts juridiques « reproductibles » ont été élaborés par l'association *SostreCívic*. Ceux-ci ne sont pas entièrement catalans mais proviennent en fait d'une transcription et d'une réinterprétation des statuts juridiques des coopératives d'habitants déjà existantes dans le monde.

1. Un métissage de statuts juridiques des coopératives d'habitants : vers un cosmopolitisme de l'habitat ?

Pour élaborer leur statut juridique, et pour qu'ils soient les plus flexibles possible, les membres de l'association catalane *SostreCívic* ont analysé les différentes formes d'habitat participatif³²⁸ de par le monde. Raül Turmo analysa le modèle qui est aujourd'hui le plus appliqué en Catalogne : le **modèle scandinave de coopérative de cession d'usage *Andel***³²⁹.

³²⁸ Nous utilisons ici volontairement le terme francophone généraliste car celui-ci englobe de nombreuses formes d'habitat que *SostreCívic* a étudié.

³²⁹ Tout particulièrement appliqué au Danemark, mais également en Suisse, en Norvège et au Canada.

Celui-ci articule une coopérative et une association qui est propriétaire de l'édifice. La coopérative peut posséder de nombreux logements (dans plusieurs villes différentes) mais chaque édifice est géré démocratiquement par une association différente. Ainsi, le modèle Andel articule deux échelles : une échelle méso correspondant à la coopérative qui « centralise » tous les logements sous une même structure (la coopérative) ; et une échelle micro qui correspond à chaque association qui gère chaque édifice et met en place une cession d'usage des logements³³⁰ (Turmo, 2004).

C'est ce modèle juridique qui caractérise la coopérative *SostreCívic* : elle compte donc regrouper en son sein plusieurs biens immobiliers, tout en laissant plusieurs associations se former localement pour gérer chaque édifice. Ce modèle permet également une certaine mobilité pour les membres de la coopérative qui peuvent en principe changer de logement parmi les biens que possède la coopérative (Turmo, 2004). Mais l'association est allée plus loin. Elle a également intégré d'autres « parties » de statuts juridiques afin d'élaborer des statuts les plus adaptables et les plus flexibles possibles. Elle a donc étudié les statuts des coopératives uruguayennes de la *Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua* (FUCVAM)³³¹ et a créée un statut particulier pour la Catalogne : le *FUCVAM-SostreCívic*³³². Ces statuts intègrent notamment la possibilité de réhabiliter (ou de construire) l'édifice directement par les futurs habitants de ce dernier³³³. Ce point rejoint la notion de génie technique dont nous parle Yann Maury et qui témoigne de « *cette synergie de compétences permettant de développer un « savoir-faire insoupçonné »* » de la part des habitants, qui pourront ensuite partager cette connaissance avec d'autres projets, fédérés ou non autour de l'association *SostreCívic* (Maury, 2009, p. 25 ; Miralles Buil, 2014, p. 23). Enfin, le modèle *Wohnprojekte-SostreCívic* – provenant du modèle de coopératives d'habitation à propriété collective allemand (Droste, 2015) – a également été incrémenté au *Modèle de Cession d'Usage* (MCU) mis en place par *SostreCívic*.

Ces différents statuts renvoient à de nombreuses conceptions de l'habitat, qui ne sont pas forcément celles traditionnellement en cours en Catalogne et en Espagne. De plus, ils n'ont pas été appliqués « tels quels » mais ont été soumis à un processus de réinterprétation et d'appropriation de la part de *SostreCívic* et plus généralement des acteurs du logement catalan.

³³⁰ Les habitants peuvent rester à vie dans leur logement et même le transmettre à leur(s) héritier(s).

³³¹ La « Fédération Uruguayenne de Coopératives d'Habitation par Aide Mutuelle ».

³³² Source : <http://www.sostrecivic.org/>, consulté le 30 mai 2015.

³³³ C'est grâce à cet ajout que *SostreCívic* a pu développer le projet du *49 carrer de la Princesa* où les futurs habitants vont réhabiliter l'édifice par eux-mêmes.

2. La question du « transfert » ou de la réinterprétation des modèles exogènes : le cosmopolitisme de l'habitat participatif en question

Selon les auteurs des *policy transfer studies*³³⁴ : « *les emprunts extérieurs sont toujours soumis à des logiques internes d'appropriation. [...] Les transferts sont globalement appréhendés non comme des mécanismes de duplication à l'identique de modèles d'action publique, mais comme des processus complexes combinant imitation, innovation et préservation des traditions héritées* » (Delpeuch, 2009, p. 97).

En effet, « *la tradition en matière de politique de logement et la culture de la participation sont deux éléments essentiels de différenciation* » qui expliquent les fortes disparités de mise en pratique des projets d'habitat participatif en Europe (Bresson et Tummers, 2014, paragr. 43). Selon Sabrina Bresson et Lidewij Tummers, pour le cas de la France, de l'Allemagne et des Pays Bas, « *la rhétorique [des projets d'habitat participatif] est très proche, car essentiellement centrée autour des questions du développement durable (écoquartiers)* » (Bresson et Tummers, 2014, paragr. 43).

Cela n'est pas le cas pour les projets que nous avons analysés à Barcelone et dans l'AMB. En effet, si l'aspect « environnemental » des projets est présent pour certains cas³³⁵, c'est davantage le pan « social » qui est valorisé dans ces projets. Les projets barcelonais semblent en effet portés par une base très fortement militante, critiquant la notion de propriété privée et de spéculation plus que valorisant les bienfaits environnementaux de la vie en habitat collectif. Cela provient donc notamment de la spécificité du territoire catalan – et plus largement espagnol – où le fait de critiquer la propriété privée est immédiatement une position fortement militante car tournant le dos à la pensée *mainstream*. En effet, nous avons vu que les traditions en matière de logement – mises en place depuis les soixante-dix dernières années – sont tout particulièrement hostiles à la création de logements alternatifs remettant en question la notion de propriété privée³³⁶. Mais les mouvements sociaux dont nous venons de parler – le mouvement okupa, le mouvement libertaire, le 15M, etc. – représentent un « terreau » fertile à ce type de proposition. Cela explique la forte teneur militante des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage de Barcelone ainsi que la forte distinction

³³⁴ Selon Thierry Delpeuch « *ces travaux ont en commun de s'intéresser à la place qu'occupent les sources d'inspiration ou d'imitation extérieures dans la définition des politiques publiques* » (Delpeuch, 2009, p. 78).

³³⁵ Notamment car les projets de *masovería urbana* sont basés sur le fait qu'il n'est pas nécessaire de construire plus, mais que la réhabilitation des logements existants est une meilleure solution, notamment pour des raisons environnementales.

³³⁶ La « culture de l'habitat » espagnole est en effet très fortement basée sur la propriété privée (Capel Sáez, 2013b ; Colau, 2013 ; Naredo, 2013).

entre les projets d'habitat participatif barcelonais et ceux du nord de l'Europe dont nous parlent Sabrina Bresson et Lidewij Tummers (Bresson et Tummers, 2014).

Ainsi, les **modèles développés par *SostreCívic* et provenant majoritairement du nord de l'Europe, ont été réappropriés par des collectifs militants barcelonais qui ont vu dans ces formes alternatives d'accès au logement un moyen pragmatique de lutter contre l'omniprésence de la propriété privée et de la spéculation immobilière en Espagne**. Le but de la majorité de ces collectifs est en effet de se réapproprier ce « droit fondamental » qu'est le droit à l'accès à un logement abordable et digne pour toutes et pour tous. Mais il semble que ces collectifs vont encore plus loin en proposant, au-delà du logement, une autre façon de « faire la ville ».

II. Les coopératives d'habitation comme reprise en main de la ville par les habitants

Les projets *bottom-up* de coopératives d'habitation en régime de cession d'usage – majoritaires à Barcelone et dans l'AMB – semblent s'intégrer dans une revendication plus large critiquant la gestion de la ville et du logement par les acteurs conventionnels.

Nous allons maintenant analyser la perspective transformatrice de ces projets. Tout d'abord, nous verrons en quoi ils se positionnent dans une volonté de reprise en main du secteur du logement dans une perspective de recherche d'autonomie (individuelle et collective) vis-à-vis des acteurs de l'immobilier conventionnel. Ensuite, nous analyserons le potentiel de transformation urbaine des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage de l'AMB afin de voir en quoi ceux-ci tenteraient de « transformer la ville en transformant le secteur du logement ».

A. Reprendre en main le secteur du logement pour se séparer du marché de l'immobilier

La recherche de l'autonomie par le développement d'habitat alternatif a déjà été relevée dans la plupart des études réalisées sur le thème de l'habitat participatif. En effet, Véronique Biau, Marie-Hélène Bacqué, Claire Carriou, Jean-Marie Delorme, Anne d'Orazio, Marie-Pierre Marchand et Stéphanie Vermeersch soulignent fortement le fait que les habitants de projets d'habitat alternatif « *défendent les valeurs de l'autonomie et la prise en charge*

personnelle ». L'idée étant de « *s'autonomiser vis-à-vis des institutions ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage* » (Biau et Bacqué, 2010, p. 20 et 37). Nous avons également vu que la plupart des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage de type *bottom-up* sont mis en place par des collectifs fortement militants. Nous allons donc voir comment et contre quoi se mobilisent ces groupes-habitant.

1. Les coopératives contre l'expulsion des habitants populaires

Nous avons rencontré de nombreux habitants des projets de coopératives à qui nous avons demandé quelles étaient les raisons de l'élaboration de leur projet de coopérative. Bien que, chaque fois, la raison de la lutte contre la spéculation immobilière et la propriété privée étaient les deux raisons les plus présentes, nous avons également pu relever la forte récurrence du thème de « l'attachement » au quartier et de la volonté des habitants de s'y maintenir. Le plus souvent, c'est le thème du tourisme qui semble cristalliser les volontés de mettre en place une coopérative d'habitation de cession d'usage, mais le thème de la précarité des familles et de l'augmentation du prix des logements est également très présent.

a) Poble Sec et El Raval : les coopératives contre la « touristification de masse » des quartiers populaires

Nous avons vu dans la précédente partie que la question du tourisme est un sujet qui cristallise les conflits à Barcelone. Tout particulièrement dans le district de *Ciutat Vella* (1) – dont fait partie le quartier du *Raval* (quartier n°1) – mais aussi dans le quartier de *Poble Sec* (quartier n°11)³³⁷. Pour le cas du Raval, dans sa thèse Hovig Ter Minassian constate qu'il s'agit « *d'un quartier en plein réinvestissement (à la fois matériel et symbolique). Les cafés témoignent du renouveau que connaît l'activité du Raval, en particulier dans sa partie nord, alimentée par de nouvelles pratiques de l'espace tournées vers le tourisme et les loisirs, qui en font désormais un quartier « branché* » » (Ter Minassian, 2009a, p. 446). Pourtant, l'intégralité du quartier du Raval n'est pas « branchée ». En effet, ce quartier est fortement fragmenté socialement et spatialement comme en témoigne l'Annexe 7, et de nombreuses zones subissent une forte marginalisation alors que l'îlot voisin accueille des bars et cafés « branchés ». C'est ce que témoigne l'Officine de Logement de la CIC implantée dans le Raval – et portée par les habitants de la coopérative Roig21 : « *Le quartier du Raval présente des problèmes de logement chaque jour plus critiques: il existe un grand isolement, un*

³³⁷ Cf. Partie 3.I.B.2 (page 88).

manque de cohésion sociale, des familles et des individus qui en peu de temps ont perdu tout leur argent et qui ne peuvent plus payer leur loyer, leurs hypothèques et leurs factures. Cela se produit dans un quartier qui jouit d'une position centrale dans la ville de Barcelone, ce qui oblige les habitants du Raval à se livrer une compétition inégale avec les intérêts touristiques qui les entourent »³³⁸. Cette citation témoigne bien de l'actuelle situation du Raval et de ses habitants³³⁹.

Face à cette situation, **les habitants du projet de Roig21 positionnent la coopérative comme un lieu de transformation sociale où l'idée serait de « refaire communauté » face au manque de cohésion sociale du quartier**³⁴⁰. L'objectif est aussi de proposer un espace d'accueil et de soutien pour les habitants du quartier qui se trouveraient en grande difficulté concernant le logement : **Roig21 se veut donc fortement ouvert sur le quartier.**

Tout comme le quartier du Raval, le quartier de *Poble Sec* subit une pression urbanistique forte basée sur une volonté de la Municipalité d'y développer très fortement le tourisme. Le projet du « *Plan Paral·lel* » en témoigne. Ce projet urbanistique de la Municipalité de Barcelone a pour objectif de remodeler l'avenue *Paral·lel* dans le but de la rendre plus attractive et « *plus efficace face aux défis du XXIe siècle* »³⁴¹. A travers un partenariat public-privé³⁴², l'idée est de reconnecter le quartier de *Poble Sec* avec les autres « points stratégiques » de la métropole catalane, en accord avec les principes – sévèrement critiqués par certains, comme nous l'avons vu précédemment – du fameux *Modèle Barcelone*. La forte influence des lobbies touristiques a engendré l'implantation de très nombreux hôtels ainsi que la multiplication des terrasses de bars destinés aux touristes³⁴³.

Face à cela, les habitants du quartier se mobilisent. La *Plataforma Veïnal Aturem el Pla Paral·lel*³⁴⁴ est créée en mai 2014 afin de structurer la mobilisation des habitants du quartier contre le projet. De nombreuses autres actions ont été réalisées par les habitants, comme en

³³⁸ Source : <http://hablab.roig21crea.org/>, consulté le 31 mai 2015.

³³⁹ En effet, nous avons vu plus haut que le quartier du Raval était caractérisé par un RFM très bas (60,3 ; cf. Carte 7) mais un prix des logements très élevé (cf. Carte 10).

³⁴⁰ Entretien n°5.

³⁴¹ Source : *Hàbitat Urbà*, Municipalité de Barcelone.

³⁴² En effet, le projet a été élaboré entre la Municipalité de Barcelone (*CiU* – Droite catalaniste) et la Fondation *El Molino* (FEM) qui gère le très touristique *Molino* (une imitation du Moulin Rouge parisien) situé dans le quartier de *Poble Sec* (cf. Annexe 6iii).

³⁴³ La rue de Blai (*carrer de Blai*) en témoigne tout particulièrement : avec l'augmentation des licences de terrasses touristiques et les nombreux bars « branchés » qui s'y sont développés depuis quelques années.

³⁴⁴ « Plateforme de Quartier Arrêtons le Plan Paral·lel ».

témoigne la Photographie 11 ci-dessous provenant d'une action d'un groupe d'habitants en lutte contre la « touristification » du quartier³⁴⁵.

Photographie 11 : Action réalisée par un groupe d'habitants de *Poble Sec* contre la "touristification" de masse du quartier



Source : <http://bcnmes.com/castellano/poble-sec-esta-cabreado/>, consulté le 31 mai 2015.

L'idée de mettre en place une coopérative d'habitation de cession d'usage a donc germé dans ce contexte de forte augmentation des prix du logement, cette augmentation étant principalement due à la forte pression urbanistique liée au tourisme. Un habitant du quartier participant au groupe qui tente de mettre en place la coopérative en témoigne ainsi : « Avec la crise, beaucoup d'entre nous [les habitants du quartier] ont perdu leur travail, ou bien sont moins payés. Il nous est de plus en plus difficile de rembourser le prêt hypothécaire ou de payer le loyer. En plus de ça, les prix augmentent beaucoup, la spéculation liée au tourisme et à la construction d'hôtels fait qu'il est devenu très difficile de se loger ici [dans le quartier]. Certains d'entre nous ont déjà quitté le quartier... Mais nous sommes plusieurs à vouloir y rester, et l'idée de réaliser une coopérative d'habitation de cession d'usage nous a

³⁴⁵ On peut notamment y lire « les sociétés immobilières détruisent les quartiers. Combats-les ! » tagué sur le mur d'une agence du grand groupe immobilier italien *Tecnocasa*. On pouvait aussi lire d'autres tags comme par exemple « les quartiers sont à nous ! » ou encore « les Bio-Bourges nous expulsent du quartier ! » tagué sur le mur d'un restaurant bio de luxe. Source : <http://bcnmes.com/castellano/poble-sec-esta-cabreado/>, consulté le 31 mai 2015.

semblé être une bonne idée pour y parvenir »³⁴⁶. Ainsi, la coopérative est ici vue comme un moyen de lutter contre la « touristification » du quartier, mais également comme un moyen d’y rester, en mettant en place un système pour maintenir une forme de logement populaire et abordable dans le quartier.

b) Sant Cugat et Sarrià : des coopératives pour s’ancrer

Les deux cas de la commune de *Sant Cugat del Vallès* et du quartier de *Sarrià* témoignent encore davantage de cette volonté de la part de population modeste de se maintenir dans un quartier qui ne semble plus vouloir d’eux. Mais, dans ces deux cas, ce n’est pas le tourisme qui est responsable de l’augmentation des prix du logement et de la marginalisation des habitants modestes. La ville de *Sarrià* – indépendante de Barcelone jusqu’en 1921 – était dès le XIXe siècle le lieu d’implantation privilégié des résidences secondaires de la bourgeoisie catalane³⁴⁷. Un siècle plus tard, c’est *Sant Cugat del Vallès* qui, avec l’arrivée du chemin de fer de Catalogne en 1917, est devenu le village d’été de la bourgeoisie barcelonaise. Ainsi, la Carte 7 et la Carte 8 que nous avons vu précédemment témoignent bien de cette forte prédominance d’une population aisée dans ces deux zones³⁴⁸. Mais malgré cela, les statistiques masquent la présence d’une part – minoritaire – de la population qui ne possède pas les mêmes facilités et qui a beaucoup de mal à se maintenir dans ces deux zones.

Sur ce point, le cas de *Sant Cugat del Vallès* est emblématique. En effet, les difficultés économiques et sociales de nombreux habitants du quartier de *la Floresta* – au sud de la commune – semblent complètement oubliées par la commune centrale. En effet, « *le quartier est fortement mécontent de l’attention que la Municipalité de CiU [Droite catalaniste] accorde au quartier et avec le modèle de logement spéculatif qui affecte une zone protégée et à haute valeur environnementale comme la montagne de Collserola* »³⁴⁹. Ainsi, un groupe d’habitants s’est mobilisé afin de faire pression sur la Municipalité centrale de *Sant Cugat* pour qu’elle mette en place des solutions pour permettre à ces populations de pouvoir rester vivre dans le quartier de *La Floresta* dans de bonnes conditions. C’est dans cette optique que s’est constitué le collectif *6Claus*, qui a décidé de faire pression sur la Municipalité en squattant les *Cases dels Mestres* en juin 2014. La Photographie 12 ci-dessous témoigne

³⁴⁶ Entretien n°1.

³⁴⁷ Source : <http://www.elmundo.es/elmundo/2007/03/14/suvienda/1173895761.html>, consulté le 31 mai 2015.

³⁴⁸ La Carte 9 et la Carte 10 témoignent également du prix du logement très élevé à *Sarrià* (quartier n°23) et *Sant Cugat* (commune n°27).

³⁴⁹ Source : <https://directa.cat/pactar-masoveria-urbana-amb-un-ajuntament-lexperiencia-del-collectiu-sis-claus>, consulté le 31 mai 2015.

justement de l'une de ces mobilisations. Leur revendication est claire : « *Volem poder viure al nostre poble* » (« Nous voulons pouvoir vivre dans notre village »)³⁵⁰. Ainsi, la coopérative d'habitation de cession d'usage – s'articulant également avec un projet de *masoveria urbana* – mise en place par le collectif 6Claus en partenariat avec la Municipalité et l'association *SostreCívic* avait clairement pour objectif de permettre à plusieurs familles en difficulté de pouvoir rester vivre dans leur quartier.

Photographie 12 : Mobilisation du collectif 6Claus à Sant Cugat del Vallès



Source : <https://laflorestaindignadactua.wordpress.com>, consulté le 31 mai 2015.

Le cas du quartier barcelonais de Sarrià est similaire. Un groupe de jeunes habitants – pour la plupart membres d'*Esberla*, l'assemblée des jeunes de Sarrià³⁵¹ – a réalisé une rencontre sur le thème de l'habitat alternatif³⁵² durant laquelle ils ont affirmé être très intéressés par le fait de réaliser une ou plusieurs coopératives d'habitations de cession d'usage permettant aux populations modestes du quartier d'y rester³⁵³.

³⁵⁰ On notera également sur la photographie la forte présence de jeunes. En effet, le collectif 6Claus est composé d'une majorité de jeunes catalans (de moins de trente-cinq ans pour la plupart).

³⁵¹ *Esberla* est un groupe qui se revendique « féministe, anticapitaliste, indépendantiste, antifasciste et écologiste ». Source : <https://ajovesarria.wordpress.com/qui-som/>, consulté le 31 mai 2015.

³⁵² Pour plus d'informations sur cette rencontre voir : <https://ajovesarria.wordpress.com/2015/04/13/1607-xerrada-sobre-alternatives-dhabitatge/>, consulté le 31 mai 2015.

³⁵³ Un projet de *masoveria urbana* a déjà été réalisé à Sarrià. Mais, contrairement au projet de 6Claus à Sant Cugat, il ne s'agit pas d'une coopérative d'habitation de cession d'usage.

Dans les deux cas que nous venons de présenter, nous avons pu vérifier que les membres des collectifs-habitant à l'origine des projets sont **jeunes** (moins de trente-cinq ans pour la plupart) et **parlent majoritairement tous catalans**³⁵⁴. Cette dernière information recoupe bien le fait que **ces projets proviennent d'habitants présents dans le quartier depuis de nombreuses années.**

2. Les coopératives contre l'excavatrice : la coopérative comme exemple

Nous avons vu que le Plan Général Métropolitain (PGM) de Barcelone est un document d'urbanisme contraignant car tous les projets doivent y être conformes. De plus, le « modèle urbanistique » suivi par ce PGM est fortement dirigé vers le développement d'une « Barcelone métropole touristique ».

a) *Le quartier de Vallcarca et le PGM : quand la « Nature » sert l'expulsion*

Le quartier de *Vallcarca*³⁵⁵ (quartier n°28) a été impacté par ce PGM dès sa première version en 1976. A cette époque le PGM prévoyait la mise en place d'une autoroute urbaine afin de rejoindre la montagne de Collserola. En 2002 a été validée une *Modification du Plan Général Métropolitain* (MPGM) de Barcelone qui définit un ambitieux projet de remodelisation du quartier qui devait engendrer un grand nombre de démolitions d'anciens édifices modernistes. En 2008, un Plan d'Amélioration Urbaine – *Plan de Mejora Urbana* (PMU) – a été validé, prévoyant notamment la création d'un réseau de « corridor vert » entre les jardins du *Putxet* et le Parc *Güell* et entre la Place *Lesseps* et le parc naturel de *Collserola*, ainsi qu'un projet de remodelation de l'Avenue de *Vallcarca* (cf. Annexe 6iv). De plus, le quartier de *Vallcarca* dispose d'une situation géographique qui le rend particulièrement attractif pour les entreprises immobilières : situé entre le très touristique Parc *Güell* à l'est ; les jardins du *Putxet* à l'ouest ; les pentes de *Collserola* (et son parc naturel) au nord ; et au sud la Place *Lesseps*, le quartier très touristique de *Gràcia* et l'accès au centre ville de Barcelone. Tout cela poussa les pouvoirs publics à valider un Plan d'urbanisme fortement spéculatif, basé sur l'idée d'une « Grande Barcelone verte » et négligeant totalement la présence d'un tissu social et urbanistique spécifique (Stanchieri, 2012). De cette succession de

³⁵⁴ En effet, nous avons pu remarquer lors de leurs réunions que la langue utilisée était toujours le catalan, et que tous semblaient le comprendre et le parler.

³⁵⁵ Le nom complet (administratif) est : *Vallcarca i els Penitents*.

plans négligeant totalement la volonté des habitants s'ensuivit une très virulente mobilisation de quartier³⁵⁶.

b) La coopérative comme exemple de typologie architecturale

Le plan que la Municipalité a élaboré pour le quartier de *Vallcarca* prévoit un grand nombre d'expropriations et de démolitions de logements puis la reconstruction de grandes barres de logements (denses et hauts) rentabilisant au mieux l'espace et permettant de dégager une plus-value conséquente. La Photographie 13 témoigne de la typologie architecturale préconisée par le plan. Malgré la crise de 2008, la Municipalité est parvenue à trouver des fonds pour commencer les expropriations et les démolitions. « *Il semble que durant la crise il n'y avait pas d'argent pour construire des logements sociaux mais qu'il y en avait pour détruire le quartier...* », témoigne une ancienne habitante du quartier³⁵⁷. En effet, les premières démolitions ont commencé en 2009³⁵⁸. L'association des habitants du quartier de *Vallcarca* – fortement liée au mouvement *okupa* – s'est mobilisée pour empêcher les démolitions, notamment en occupant les logements vides avant leur démolition. Mais le plus souvent, la seule action des habitants fut de peindre les murs des édifices allant se faire démolir : « *pour qu'on les voit bien, qu'on s'en souviennne. Et pour leur rendre un peu de dignité* » nous explique un des habitants (cf. Photographie 14 et Photographie 15).

Les habitants du quartier tentent de s'organiser afin de s'y maintenir. De plus, ils sont contre la nouvelle architecture que la Municipalité veut mettre en place dans le quartier. Ainsi, un petit groupe de jeunes habitants du quartier travaillent actuellement à l'élaboration d'une coopérative d'habitation de cession d'usage un peu particulière : « *l'idée est de construire un édifice, à la fois pour permettre aux habitants du quartier d'y rester, mais aussi pour construire un exemple du type d'édifice que nous aimerions voir dans le quartier* » nous explique l'un des membres du groupe-projet³⁵⁹. Selon ces derniers, la typologie idéale serait de trois étages (alors que l'édifice de la Photographie 13 en compte au moins huit). L'idée est donc clairement de **proposer un autre modèle de logement à travers la mise en place de la coopérative d'habitation de cession d'usage**. Un membre du groupe, étudiant en

³⁵⁶ Le quartier est également tout particulièrement connu pour la très forte vigueur de son mouvement *okupa*. Pour plus d'informations sur l'histoire de ce mouvement dans le quartier de *Vallcarca*, voir *Stanchieri, 2012*.

³⁵⁷ Entretien n°12.

³⁵⁸ Sources : <http://www.lavanguardia.com/vida/20081104/53572904097/vecinos-del-barrio-de-vallcarca-denuncian-que-una-expropiacion-beneficia-a-una-constructora.html> ; <http://www.elperiodico.com/es/noticias/barcelona/20100602/gracia-inicia-sutura-cicatriz-vallcarca/print-289723.shtml> ; <http://www.elperiodico.com/es/noticias/barcelona/20091209/los-desalojos-bajo-viaducto-vallcarca-finalizaran-marzo/print-122734.shtml>, consultés le 31 mai 2015.

³⁵⁹ Entretien n°12.

architecture, travaille justement à l'élaboration des plans de l'édifice. Le projet n'en est pourtant qu'à ses débuts, le groupe-habitant n'est pas encore entièrement formé et les discussions continues.

Ainsi, une fois encore, on voit que le statut de coopérative d'habitation de cession d'usage est mobilisé par de **jeunes habitants** vivant dans un quartier et **militant contre le modèle urbanistique et immobilier conventionnel** que voudrait imposer la Municipalité et les entreprises immobilières partenaires de cette dernière³⁶⁰. Notre **seconde hypothèse est donc en partie validée : la réémergence des coopératives d'habitation de propriété collective (cession d'usage) témoigne bien d'une volonté des habitants de « reprendre en main » le secteur du logement à travers la participation directe des habitants afin de proposer un « habiter autrement »** (D'Orazio, 2012). Mais au-delà d'une simple revendication sur la question du logement, c'est en fait tout le « modèle de ville » suivie par la Municipalité qui est ici critiqué par les groupes impulsant des projets de coopératives d'habitation en régime de cession d'usage.

Photographie 13 : Un nouvel édifice de logement le long de l'Av. de Vallcarca

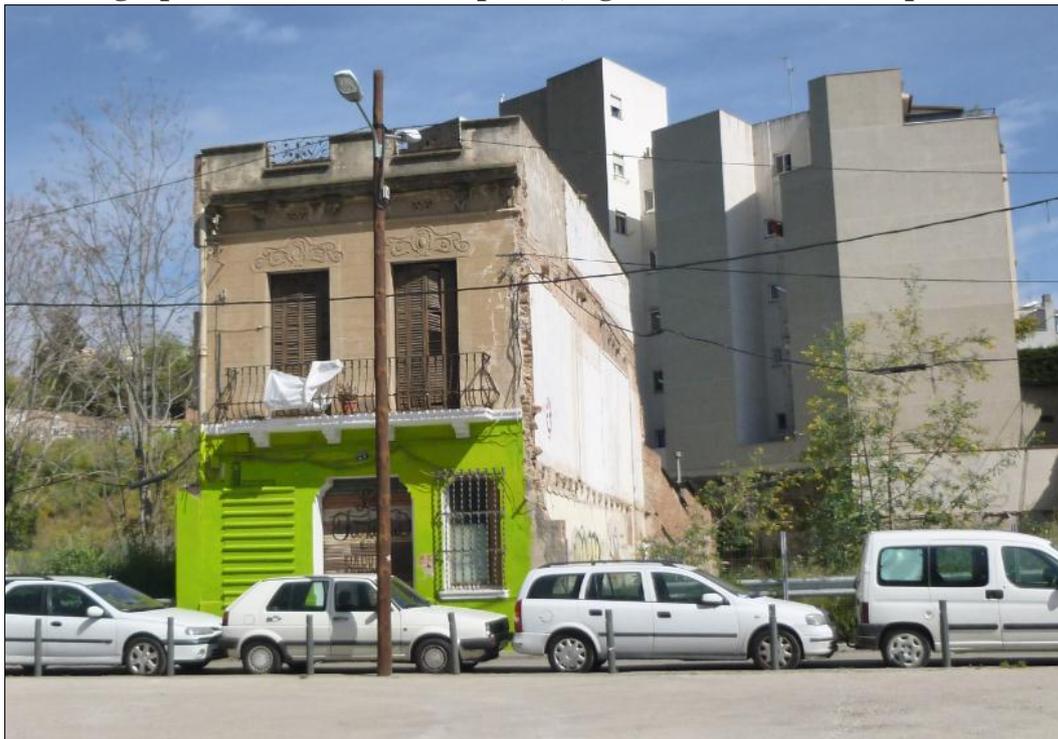


Diego Miralles Buil. Avril 2015.

Commentaire : Le groupe de touristes se rend très probablement au Parc Güell tout proche.

³⁶⁰ En effet, la remodelisation du quartier de *Vallcarca* est toujours réalisée sous partenariat public-privé.

Photographie 14 : La Fusteria³⁶¹ peinte, signifiant sa démolition prochaine



Diego Miralles Buil. Avril 2015.

Commentaire : En arrière plan, la nouvelle typologie architecturale du quartier.

Photographie 15 : Les anciens bâtiments du quartier, en face du nouveau bloc de logement



Diego Miralles Buil. Avril 2015.

Commentaire : La couleur bleue du bâtiment témoigne de sa démolition prochaine.

³⁶¹ *Fusteria* signifie menuiserie en catalan. Il s'agissait donc de l'ancienne menuiserie de Vallcarca.

B. Les coopératives d'habitation de cession d'usage comme levier : vers la reprise en main de la ville par ses habitants

Les collectifs d'habitants qui mobilisent le modèle de logement en coopérative de cession d'usage ne remettent en général pas uniquement en cause le seul secteur du logement. En effet, la critique plus générale du « modèle de ville » proposé par la Municipalité – caractérisé par le sociologue urbain Ivan Miró comme « *un modèle spéculatif, "précarisateur" et exogène de l'industrie touristique barcelonaise* »³⁶² – se retrouve dans chaque projet de coopératives. Ces dernières sont alors vues comme un moyen pour les habitants de se réappropriier la gestion du logement, mais aussi de leur quartier.

1. Des coopératives pour « reprendre la ville en main » : le cas de Can Batlló et de La Borda

Le 11 juin 2011, sous les cris de joie des habitants du quartier de la *Bordeta* (16) scandant des « *Avui, Can Batlló es per el barri !* »³⁶³, une foule de plus de deux mille citoyens barcelonais se pressait en direction de l'enceinte de l'ancienne usine textile de Can Batlló. Après plus de trente-cinq ans d'attente, les habitants du quartier de la *Bordeta* pouvaient enfin avoir accès aux locaux de l'usine pour y installer les équipements dont manquait le quartier.

a) De la récupération de Can Batlló au projet de La Borda : la figure de l'habitant-transformateur de son espace de vie

Can Batlló est une usine textile qui a fonctionné de 1878 à 1964 et qui s'est imposée comme l'un des centres industriels les plus productifs de la Barcelone du XIXe et de la première moitié du XXe siècle. À la fin de la dictature franquiste, le Plan Général Métropolitain (PGM) planifia sa reconversion en zone d'équipement et en « zone verte ».

- **La récupération de Can Batlló par les habitants du quartier : *un experimento urbano***³⁶⁴

Entre les années 1976 et 2006, le projet de reconversion de l'usine a beaucoup évolué. En 2002, une *Modification du Plan Général Métropolitain* (MPGM) de Barcelone est

³⁶² Citation originale (catalane): « *model especulatiu, precaritzador i exogen de la indústria turística barcelonina* ». Source : http://www.eldiario.es/catalunyaplural/opinions/Genealogia-ciutats-cooperatives_6_196040416.html, consulté le 1 juin 2015.

³⁶³ Littéralement : « Aujourd'hui, Can Batlló est pour le quartier ! ».

³⁶⁴ Littéralement : « une expérimentation urbaine ».

proposée et un projet d'urbanisme est élaboré et validé en 2006³⁶⁵. Mais la phase de la mise en pratique ne fut jamais lancée.

Lassés par cette longue attente de plus de trente-cinq ans et par le fait de n'avoir pas été assez concertés sur le projet, les habitants du quartier se sont regroupés en 2009 au sein d'un mouvement social de quartier de type associatif : la *Plataforma Can Batlló és pel barri* (en français « Plateforme Can Batlló est pour le quartier »). Ouverte à toutes les personnes intéressées, cette *Plateforme* avait pour but de regrouper ces dernières afin de manifester leur mécontentement et de s'auto-organiser pour proposer un contre-projet. Cette Plateforme a notamment été soutenue par de nombreuses associations et coopératives catalanes (relevons entre autres le soutien apporté par *LaCol*³⁶⁶, par le *Centre Social de Sants* et la *Fédération des Associations de Quartier de Barcelone* (FAVB)). La *Plateforme* se dressa notamment contre la démolition (prévue par le projet initial) d'une partie des ateliers de l'ancienne usine en mobilisant l'argument de la préservation du patrimoine historique et symbolique du quartier³⁶⁷.

Face à ce conflit, la Municipalité de Barcelone et le *Groupe Gaudir* (société immobilière propriétaire d'une grande partie de l'usine) décidèrent d'ouvrir les portes de la négociation aux membres de la Plateforme. Tout en tentant de garder son autonomie et de ne pas sombrer dans la « cooptation structurelle » dont nous parle Marcelo Lopes de Souza (2014, p. 364), la Plateforme est parvenue à un accord avec la Municipalité et a obtenu ainsi une victoire d'ordre tactique « *ici et maintenant* » (Lopes de Souza, 2014, p. 355). Néanmoins, la Municipalité et le *Groupe Gaudir* – mobilisant l'argument du manque de liquidité dû à la crise économique et financière de 2008 – n'honorèrent pas cet accord et aucune des conditions demandées par la *Plateforme* ne fut appliquée : aucun des travaux prévus ne fut réalisé et le projet resta en dormance. Les habitants du quartier, se sentant fourvoyés, décidèrent de poser un *ultimatum* à la Municipalité et au Groupe Gaudir : si rien n'était fait en juin 2011, les habitants du quartier entreraient eux-mêmes dans l'enceinte de Can Batlló afin de prendre directement en main sa reconversion (Marcé, 2014, p. 97).

La *Plateforme* a reçu un soutien très important des autres mouvements sociaux barcelonais (notamment du mouvement *okupa* barcelonais). Face à cette forte mobilisation, la

³⁶⁵ Voir l'Annexe 8 pour plus d'informations sur le projet de reconversion en lui-même.

³⁶⁶ La coopérative de jeunes architectes dont nous avons déjà parlé plus haut.

³⁶⁷ En effet, ces « *naves* » (hangars/entrepôts de l'usine en castillan) représentaient un patrimoine historique et symbolique très fort pour les habitants du quartier. Beaucoup d'entre eux avaient effectivement des parents ou des grands-parents ayant travaillé à Can Batlló ou ayant vécu l'époque autogestionnaire de l'usine pendant la Guerre Civile espagnole (1936-1939).

Municipalité et le Groupe Gaudir décidèrent d'accepter les conditions de la *Plateforme* et de lui céder une partie de l'usine. Cette cession d'usage d'un atelier de l'usine – le Bloc Onze – représenta une grande victoire pour les habitants du quartier et constitua un précédent qui poussa la *Plateforme* à aller encore plus loin en demandant la cession de plusieurs autres espaces de Can Batlló, espaces dont elle a également obtenu l'usage après quelques mobilisations (étalées de 2011 à 2014). Ces espaces cédés avec l'accord de la Municipalité et du Groupe Gaudir ont été réhabilités puis autogérés directement par la *Plateforme* pour permettre à tout le quartier (mais aussi à tous les barcelonais et barcelonaises qui le désiraient) d'accéder à de nombreux équipements et services³⁶⁸.

- **Le projet de *La Borda* : Can Batlló, “*una manera de hacer ciudad*”³⁶⁹**

C'est à la suite de cette « réappropriation » de l'usine de Can Batlló par les habitants du quartier que le projet de *La Borda* germa. Plusieurs membres de la *Plateforme* “*Can Batlló est pour le quartier*” – pour la plupart à la recherche d'un logement abordable et décent – ont formé un premier groupe de travail pour réfléchir à la possibilité de réaliser une coopérative d'habitation de cession d'usage à Can Batlló. De plus, comme le projet de reconversion de l'usine de la Municipalité prévoyait des logements sociaux mais que rien n'avait commencé, les habitants décidèrent de trouver par eux-mêmes une solution à leur problème d'accès au logement.

Selon Cristina Gamboa, future habitante de *La Borda* et membre de la coopérative d'architecte *LaCol* qui porte le projet, la question de l'autonomie vis-à-vis des acteurs conventionnels du logement était très importante pour le groupe de départ³⁷⁰. En plus de cela, l'idée était de réaliser un projet de logement ouvert sur le quartier et dans le même esprit que le projet de réappropriation de Can Batlló. L'idée de réaliser cette coopérative d'habitation de cession d'usage coïncida avec un changement d'échelle réalisé par le projet de Can Batlló à partir de 2012. En effet, toujours selon Cristina Gamboa : « *en 2012, au sein de Can Batlló, nous nous sommes rendus compte que de par la dimension et la masse critique qu'avait alors le projet, il était possible (et nécessaire) d'aller encore plus loin. C'est à dire de dépasser le simple « espace social » qu'était alors Can Batlló et d'élargir le projet jusqu'à en faire une*

³⁶⁸ On peut notamment relever, dans le Bloc Onze récupéré par les habitants, l'aménagement par ces derniers d'un espace de rencontre composé d'un bar et d'un espace de concert, d'une salle d'escalade, d'une bibliothèque populaire. À l'extérieur du Bloc fut également aménagé un jardin partagé.

³⁶⁹ Littéralement : « une manière de faire la ville ».

³⁷⁰ Entretien n°4.

manière de faire la ville »³⁷¹. De plus, les membres de *La Borda* et de *LaCol* vont plus loin que la réalisation d'une seule coopérative d'habitation de cession d'usage. En effet, leur projet est également de renouveler l'expérience pour permettre l'élaboration de nombreuses autres coopératives de ce type³⁷².

Ainsi, avec *La Borda*, le projet de Can Batlló est passé à une vitesse supérieure : « à partir de ce moment, on ne discutait plus uniquement de comment organiser notre coopérative d'habitation, mais de comment construire la ville. Notre ville, celle qu'on voudrait voir naître. Une **'ville coopérative'** »³⁷³.

2. De la *cooperativa d'habitatge* à la *Ciutat cooperativa* ³⁷⁴

L'habitat est l'une des composantes principales de la ville. On sait que l'habitat et l'espace urbain sont reliés par une relation d'ordre dialectique et que les types d'habitat et leur localisation « affectent le fonctionnement et les configurations de l'espace urbain » (Coudroy De Lille, 2014, p. 25). De plus, « l'habitat est une dimension de la spatialité urbaine parmi les plus inertes, avec le plan lui-même » (Coudroy De Lille, 2014, p. 26). Ainsi, changer l'habitat c'est aussi changer la ville. Et c'est clairement l'objectif du projet de Can Batlló.

a) Le projet de ***Barris Cooperatius*** ³⁷⁵

Ce n'est pas du tout un hasard si cette idée de « faire la ville coopérative » a émergé d'un projet situé dans un quartier (celui de la Bordeta) voisin du quartier de Sants³⁷⁶ (18). En effet, ce quartier possède un tissu associatif extrêmement dense et était l'un des quartiers de Barcelone regroupant le plus de coopératives³⁷⁷ durant le XXe siècle (Tatjer Mir, 1998). La présence de plusieurs acteurs associatifs et coopératifs impliqués dans le domaine de l'économie alternative³⁷⁸, de la pédagogie alternative, des mouvements sociaux, etc. est très forte dans le quartier de Sants.

³⁷¹ *Ibid.*

³⁷² *Ibid.*

³⁷³ *Ibid.*

³⁷⁴ En français : « de la coopérative d'habitation à la Ville coopérative ».

³⁷⁵ Littéralement : « Quartiers coopératifs ».

³⁷⁶ Le tissu associatif et social du quartier de *Sants* englobe aussi celui de la *Bordeta* et « rayonne » aussi sur la plupart des quartiers contigus au premier.

³⁷⁷ De toutes sortes : de production, de consommation, de logement, etc.

³⁷⁸ Pouvant regrouper les démarches d'économie solidaire mais aussi les formes d'économies plus alternatives et radicales comme l'économie libertaire, l'autogestion, etc.

Le collectif gérant la librairie coopérative et autogérée *La Ciutat Invisible*³⁷⁹ est l'un des acteurs les plus influents du quartier dans le domaine. C'est notamment de ce collectif que jaillit l'idée en 2009 d'organiser un grand événement appelé *Barris Cooperatius* afin d'analyser comment l'expérience des coopératives du XXe siècle du quartier de Sants pouvait permettre de trouver des solutions face aux besoins des habitants du quartier d'aujourd'hui dans le contexte de la crise de 2008³⁸⁰. Soutenu par un grand nombre de coopératives du quartier – ainsi que par la *Federació de Cooperatives de Treball de Catalunya*³⁸¹ (FCTC) – cet événement s'est déroulé sur plusieurs jours et il a permis de fédérer un grand nombre de collectifs du quartier autour d'un objectif commun : développer un « quartier coopératif » à *Sants*³⁸².

Ivan Miró définit le terme de *barri cooperatiu* comme « un territoire dans lequel les relations sociales sont importantes, où se développent d'importants réseaux d'aides mutuelles et où les problèmes et les besoins des habitants se résolvent de manière solidaire et collective notamment par la création d'une économie de proximité et en se réappropriant l'espace »³⁸³. Il met également l'accent sur « la nécessité de mettre en place une économie collaborative ainsi que des espaces de gestion communautaire autogérés, comme des garderies autogérées, des jardins communautaires, etc. »³⁸⁴. Pour lui, « un "*barri cooperatiu*" correspond à la **dimension spatiale de la coopération sociale** », et son objectif est de « transformer le territoire local en y mettant en place une économie coopérative, communautaire et solidaire »³⁸⁵. C'est à la suite de ce travail théorique³⁸⁶ que le projet de Can Batlló comme « vecteur de construction de la "ville coopérative" » a pu se concrétiser.

³⁷⁹ Auquel participent (entre autres) le sociologue urbain Ivan Miró et l'anthropologue Marc Dalmau.

³⁸⁰ Entretien n°4.

³⁸¹ Littéralement : « La Fédération des Coopératives de Travail de Catalogne ».

³⁸² Un site internet (toujours actif aujourd'hui) fut créé et de nombreux événements voient encore le jour régulièrement. Voir le site internet du Barri Cooperatiu de Sants : <http://sants.coop/>, consulté le 2 juin 2015. D'autres projets de ce type sont en développement dans d'autres districts de Barcelone comme par exemple à *Gràcia* et *Nou Barris* ou encore dans le quartier de *Poble Sec*.

(Source : <http://www.cooperativest treball.coop/consolida/coopera/barri-cooperatiu>, consulté le 2 juin 2015. Et <http://barriscooperatius.barripoblesec.org/>, consulté le 2 juin 2015).

³⁸³ Source : Interview de Ivan Miró : « Iván Miró, investigador en Economía Cooperativa y Políticas Urbanas [Ivan Miró, chercheur en Economie Coopérative et Politiques Urbaines] », Donostia Gaur, Municipalité de Donostia-SanSebastian. [En ligne] mise en ligne le 29 mai 2014. URL : <https://www.youtube.com/watch?v=HFFTJEBUNgo>, consulté le 2 juin 2015.

³⁸⁴ *Ibid.*

³⁸⁵ *Ibid.*

³⁸⁶ Rendu possible notamment par la grande implication du sociologue urbain Ivan Miró et de l'anthropologue Marc Dalmau.

b) De *La Borda* à *Coopolis*

Nous avons vu que le changement d'échelle du projet de Can Batlló s'est matérialisé avec le développement du projet de *La Borda*. Aujourd'hui, à la suite de ce changement d'échelle, Can Batlló comporte trois projets dont l'objectif est d'avancer vers la construction d'un *barri cooperatiu* en proposant divers services. En plus de la question de l'habitat – avec *La Borda* – un projet de pédagogie alternative est en développement, ainsi qu'un grand projet de coopératives de travail : le projet *Coopolis* (Figure 8). Une nouvelle fois, ce projet est impulsé par la librairie *La Ciutat Invisible*, la coopérative d'architectes *LaCol* et la *Plateforme "Can Batlló est pour le quartier"*. En partenariat avec la Municipalité de Barcelone³⁸⁷, le projet prévoit le développement de nombreuses coopératives en partenariat avec de nombreux instituts de formation professionnelle des environs³⁸⁸. Bien qu'il ne soit pas encore mis en pratique, le projet a bien été validé par la Municipalité et devrait donc voir le jour très prochainement³⁸⁹.

Figure 8 : Logo du projet de *Coopolis* de Can Batlló



³⁸⁷ La Municipalité a validé le projet de *Coopolis* et l'a intégré à son service « Economie, Entreprise et Emploi » comme un projet d'économie sociale et solidaire. On remarque tout de même que de nombreux points de frictions existent entre le collectif de *Coopolis* et la Municipalité de Barcelone, notamment concernant le déroulement des organes de décisions et de gestion de *Coopolis* (les membres du projet *Coopolis* aimeraient que ce conseil de gestion soit mixte et non pas uniquement contrôlé par la Municipalité).

Source : http://ccaa.elpais.com/ccaa/2015/04/12/catalunya/1428853670_634408.html, consulté le 2 juin 2015.

³⁸⁸ Source : http://ccaa.elpais.com/ccaa/2015/04/12/catalunya/1428853670_634408.html, consulté le 2 juin 2015.

³⁸⁹ *Ibid.*

Selon les chercheurs Ivan Miró et Marc Dalmau, le projet de Can Batlló – composé entre autres de *La Borda*, de *Coopolis* et du projet d'école alternative – semble être l'une des premières expériences urbaine de ce type et de cette ampleur en Europe³⁹⁰.

3. Des coopératives pour transformer la ville

On a donc vu que le projet de coopérative d'habitation de cession d'usage de *La Borda* ne peut pas s'isoler du projet plus large de Can Batlló. En effet, le groupe de *La Borda* entend aller plus loin que la simple élaboration de sa coopérative d'habitation mais souhaite prolonger le projet à tout le quartier voire à toute la ville (et au-delà). Nous avons noté cette ambition de « changement de la gestion de la ville par le développement des coopératives » dans la plupart des projets de coopératives que nous avons analysés³⁹¹. Le plus souvent, cette volonté provient davantage des projets *bottom-up* que des projets *top-down*³⁹². En effet, c'est surtout les projets les plus militants qui disposent de cette forte ambition de transformation urbaine et sociale. Pourtant, même parmi les projets d'habitat alternatif plus isolés, nous avons noté un fort soutien – voire même une forte admiration – envers le projet de La Borda : « *ce qui est en train de germer avec La Borda, et plus largement autour de Can Batlló, est selon moi l'une des meilleures choses qui soient arrivées à Barcelone depuis plusieurs décennies* » témoigne 'David'³⁹³, un membre de la MULA développant la *masoveria urbana*³⁹⁴.

Ainsi, notre **seconde hypothèse se trouve ici entièrement validée : l'actuelle réémergence des coopératives d'habitation de propriété collective à Barcelone et dans son aire métropolitaine témoigne bien d'une volonté des habitants de reprendre en main le secteur du logement**. Mais cela va encore plus loin car, dans le cas des projets de Barcelone, la volonté « d'habiter autrement » des habitants dépasse le strict domaine du logement pour proposer **une transformation plus générale de la ville, à travers des valeurs telles que le coopératisme, l'autogestion ou encore l'entraide et la solidarité**.

³⁹⁰ *Ibid.*

³⁹¹ Certains d'entre eux ayant des projets en cours très ambitieux (comme La Borda ou la CIC), d'autres sont davantage intéressés par l'idée de changer la ville par le développement des coopératives mais ne sont pas réellement actifs dans ce sens (comme le projet de La Base qui n'est pour le moment qu'au stade du projet).

³⁹² Le projet de Roig21 et plus largement le projet d'*Habitatge Social* de la CIC (CIC-HS) est une exception. En effet, nous avons vu que ce projet provenait d'une démarche *top-down*, mais la forte teneur libertaire de la CIC la mène à se positionner très fortement pour un changement radical de la société urbaine.

³⁹³ Nous rappelons que les prénoms encadrés d'apostrophes (') sont de faux noms, inventés pour garantir l'anonymat des personnes que nous avons interrogées (lorsque ceux-ci l'ont demandé).

³⁹⁴ Entretien n°2.

De plus, nous avons vu que le projet de *La Borda* provenait de la réappropriation de Can Batlló par les habitants du quartier qui provient elle-même du fait que la Municipalité de Barcelone n'avait pas réalisé les travaux qu'elle avait prévue (notamment concernant la construction de logements sociaux). Selon la Municipalité, la raison de son inactivité proviendrait du manque de liquidité dû à la crise de 2008. D'une certaine manière, c'est donc la crise de 2008 qui a permis la mise en place du projet de *La Borda*. Plus généralement, chacun des projets que nous avons étudiés provient d'une manière ou d'une autre d'une réponse des habitants face aux difficultés d'accès au logement³⁹⁵. Ainsi, notre **troisième hypothèse** – déjà partiellement validée³⁹⁶ – **se trouve ici confirmée : la crise du logement de 2008 joua bien un rôle de catalyseur** et de prise de conscience du fait que le modèle du logement espagnol n'était pas durable, ce qui **mena à la constitution de plusieurs collectifs qui décidèrent de mobiliser le concept de coopérative d'habitation de cession d'usage** pour tenter de trouver une solution aux difficultés d'accès au logement dues à la crise de 2008.

Mais pour mettre en pratique ce « changement d'échelle » dont nous parlent les collectifs de *La Borda* et de *LaCol* et permettre la répliquabilité de cette forme d'habitat alternatif, les acteurs du tiers secteur du logement doivent s'entendre avec les acteurs plus conventionnels du logement catalan (et espagnol) comme les municipalités ou encore les architectes et urbanistes.

III. La volonté d'intégration d'un modèle reproductible dans la politique conventionnelle du logement catalan

« *La ville est un lieu de conflits et de collaboration entre différents acteurs* » nous rappelle le géographe barcelonais Horacio Capel Sáez (Capel Sáez, 2013b, p. 17). En effet, la multitude d'acteurs en jeu dans l'espace urbain rend difficile le développement de projets alternatifs et "innovants"³⁹⁷. Dans cette dernière partie, nous verrons comment les acteurs du tiers secteur de l'habitat de Barcelone se positionnent vis-à-vis des acteurs conventionnels du logement.

³⁹⁵ Bien que ces difficultés existaient déjà avant la crise du logement – lors de la bulle immobilière – la situation s'est énormément aggravée avec la crise du logement de 2008.

³⁹⁶ En effet, la crise du logement a fait prendre conscience aux habitants de la métropole catalane de la nécessité de développer un autre modèle d'accès au logement (cf. Partie 4, I, A, 3 page 139).

³⁹⁷ Et tout particulièrement lorsque ces projets remettent en cause plus de soixante-dix ans de politique urbaine.

A. De la volonté de proposer un modèle reproductible dans la ville

La majorité des collectifs que nous avons rencontrés attestent de la nécessité de développer un modèle de coopérative d'habitation de cession d'usage reproductible permettant d'être facilement appliqué dans toute la ville (voire même dans toute la Catalogne ou toute l'Espagne³⁹⁸). Pourtant, dans les faits, peu de démarches sont réellement engagés dans ce sens. En effet, il semble que la principale intension de ces collectifs soit de venir à bout des nombreuses difficultés qu'ils rencontrent afin de **mettre en place un premier projet** de coopérative d'habitation de cession d'usage et de **créer un précédent**.

1. L'importance du premier projet : vers la mise en place d'un précédent

La tentative de concevoir un projet concret et de le mener entièrement à bien est l'une des principales préoccupations des acteurs du tiers secteur à Barcelone. En effet, les forces en présence dans la capitale catalane sont nombreuses et les collectifs font face à de grandes difficultés pour y développer leur projet de coopérative de cession d'usage.

Le grand travail de sensibilisation réalisé par l'association *SostreCívic* depuis les années 2007, notamment auprès des municipalités de Catalogne, a beaucoup aidé à l'intégration de la cession d'usage dans les politiques conventionnelles. En effet, aujourd'hui certaines municipalités semblent très intéressées par ce modèle de cession d'usage. Cependant, Raül Robert, cofondateur de *SostreCívic*, nous affirmait en mai 2014 que ce qu'il manquait, pour pouvoir avancer davantage dans le développement de la cession d'usage, « *c'est un projet concret dans une grande ville, pour montrer que c'est un modèle viable et applicable* »³⁹⁹. Antoni Sorolla, le Directeur en chef du service Logement de la Municipalité de Barcelone, le rejoint sur ce point et ajoute : « *autant pour les collectifs qui impulsent ces projets que pour nous à la Municipalité, il est très important que ces premières expériences fonctionnent. Parce que si elles ne fonctionnent pas, cela risque de mettre le modèle de cession d'usage en crise* »⁴⁰⁰. Ces « premières expériences » dont nous parle Antoni Sorolla sont les deux projets actuellement en développement à Barcelone : le projet de *La Borda* et celui de *Carrer de la Princesa* de *SostreCívic*. Nous avons vu que le projet de *Carrer de la Princesa* n'en est encore qu'au stade initial de la constitution du groupe

³⁹⁸ C'est notamment l'un des objectifs de l'association *SostreCívic*. Néanmoins, il semble difficile de développer un même modèle pour toute l'Espagne car chaque communauté autonome possède ses propres lois concernant le logement et l'urbanisme.

³⁹⁹ Entretien n°9.

⁴⁰⁰ Entretien n°10.

d'habitants⁴⁰¹. C'est le projet de La Borda qui se positionne aujourd'hui comme le **premier projet de coopérative de cession d'usage à Barcelone**. Le collectif-habitant et les membres de la coopérative LaCol ont conscience de l'importance de ce premier projet. « *Lors des négociations avec la Municipalité, celle-ci a été très prudente et tout est allé très lentement parce que le projet allait créer un **précédent**. C'est le premier projet de cette échelle à Barcelone et il ne fallait surtout rien oublier pour que le projet se déroule convenablement* »⁴⁰². Tous les acteurs du tiers secteur concordent sur l'importance du premier **projet-pilote**.

Nous avons vu que pour le projet de *La Borda*, un partenariat s'était créé entre le collectif-habitant et l'administration publique⁴⁰³. Pourtant, le collectif de *La Borda* ne s'est pas encore prononcé sur une volonté d'intégration claire au sein des acteurs du logement⁴⁰⁴. Toute l'énergie est dirigée vers l'objectif – à court terme – de rendre réalisable le premier projet de *La Borda*. Maria Josep Lázaro Castro et Núria Colomé Montull de la coopérative d'urbanisme Celobert en témoignent ainsi : « *Pour le moment, les collectifs développant des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage ponctuels – comme La Borda – ne sentent pas encore l'intérêt de se fédérer ou de créer des liens pour le développement futur du modèle. **D'abord, l'important est de créer la coopérative**. Après viendra le temps des alliances et des tentatives de répliquabilité du projet* »⁴⁰⁵. En effet, jusqu'en 2014, aucun projet concret n'avait vu le jour en milieu urbain⁴⁰⁶. La position des acteurs du tiers secteur du logement est donc encore à la sensibilisation et à la création d'un (ou plusieurs) projets concrets afin de prouver que le modèle fonctionne. C'est dans ce but que le rôle des accompagnateurs semble primordial.

2. Le rôle des accompagnateurs

Chaque accompagnateur – coopérative, association, collectif, etc. – a sa propre manière de travailler et sa propre « marque de fabrique ». Certains sont connus pour être très

⁴⁰¹ Pourtant, la cession de l'édifice par la Municipalité (droit de superficie) a déjà été validée et signée. Mais le groupe des futurs habitants ne semble pas très actif dans le projet. Entretien n°10 et 11.

⁴⁰² Entretien n°4.

⁴⁰³ Notamment avec les services de logement de la Municipalité, le *Patronat Municipal de l'Habitatge* de Barcelone (l'entreprise publique en charge des logements sociaux de Barcelone), etc.

⁴⁰⁴ Le collectif n'a pas encore décidé comment il se positionnera par rapport aux autres acteurs du logement quand le premier projet de La Borda aura vu le jour.

⁴⁰⁵ Entretien n°6.

⁴⁰⁶ Il y a néanmoins quelques projets de coopératives d'habitation de cession d'usage qui fonctionnent bien en Catalogne, mais la totalité est en milieu rural. On peut par exemple relever la fameuse (parce que pionnière) expérience de *Cal Cases* ou encore celle de la coopérative *La Sequoia*. Pour plus d'informations sur ces projets, voir respectivement : <http://calcases.info/> et <http://sequoia.txecpl.net/>, consultés le 3 juin 2015.

militants, d'autres plus connus pour soutenir les démarches « éco-responsables », d'autres encore plus proches des pouvoirs politiques. De ce fait, certains groupe-habitant, se sentant plus proches d'un accompagnateur en particulier, va se mettre en contact avec l'un ou l'autre de ces accompagnateurs en fonction du profil de ce dernier et de celui du projet.

Mais dans tous les cas, les accompagnateurs se positionnent toujours comme des « groupes de soutiens » permettant aux groupes-habitant d'éviter les erreurs ainsi que pour rendre le projet plus « efficace » et parvenir plus rapidement à sa concrétisation (Devaux, 2015, p. 203). De plus, l'existence de ces accompagnateurs – et tout particulièrement de l'association et coopérative *SostreCívic* qui se dédie entièrement à l'habitat en cession d'usage – permet une « mise en politique de l'habitat participatif », tout d'abord « en participant sur le plan de la diffusion de connaissances » dans ce domaine, mais aussi en « jouant le rôle de relais de la cause habitante » lors de plusieurs manifestations (congrès, conférence, table ronde, etc.) (Devaux, 2015, p. 204 et 206) ou encore directement auprès des politiques comme c'est le cas de *SostreCívic*⁴⁰⁷.

Ainsi, avec l'aide de ces accompagnateurs, les collectifs-habitant tentent de mettre au point des projets viables et reproductibles (par la suite) afin de proposer une autre voie pour l'accès au logement en Catalogne. Mais pour y parvenir, il est nécessaire de réaliser une rupture franche avec la culture *mainstream* de l'habitat en Espagne.

B. La nécessité d'une rupture dans la culture de l'habitat espagnole traditionnelle

La majorité des espagnols – et également des catalans et des barcelonais – sont encore fortement touchés par « la fièvre de la propriété » (Capel Sáez, 2013b, p. 346). Ainsi, afin de promouvoir le modèle de cession d'usage il semble nécessaire d'engendrer une double rupture : une rupture dans la « culture de l'habitat » espagnole et une « rupture politique ».

1. La nécessaire rupture de la « culture de l'habitat » espagnole

Cet « appel à la rupture » de la « culture de l'habitat » espagnole est partagé par tous les acteurs du tiers secteur de Barcelone. Mais on peut tout de même discerner plusieurs points qui divisent les acteurs. En effet, certains appellent à une (simple) rupture avec la

⁴⁰⁷ En effet, *SostreCívic* possède un siège au sein du *Consell de l'Habitatge Social de Barcelona* (« Conseil du Logement Social de Barcelone »), un organe consultatif et participatif sur les politiques du logement de la ville de Barcelone émanant du *Consortium du Logement de Barcelone*. Il regroupe la Généralité de Catalogne et la Municipalité de Barcelone afin de mettre en place une politique de logement élaborée de manière conjointe (voir page 124).

« culture de la propriété privée » alors que d'autres poussent plus loin dans leur revendication et revendiquent une rupture plus générale sur la façon de « faire la ville ».

a) *La « rupture » avec la « culture de la propriété privée »*

La question de la rupture avec la « culture de la propriété privée » fait l'unanimité parmi les collectifs et les acteurs qui travaillent au développement des coopératives d'habitation de cession d'usage. L'exemple le plus souvent évoqué par les acteurs que nous avons rencontrés est celui des « *pays du nord de l'Europe* » – c'est-à-dire tout particulièrement du Danemark, des Pays-Bas et d'Allemagne – où les coopératives sont tout particulièrement développées et où la propriété privée n'est pas aussi prégnante qu'en Espagne⁴⁰⁸.

Pour *SostreCívic* par exemple, l'idée serait clairement d'atteindre la situation du logement des pays du nord de l'Europe, c'est-à-dire de produire un parc de logements en cession d'usage qui pourrait être la propriété de plusieurs coopératives – et tout particulièrement de *SostreCívic* elle-même – pour permettre de « sortir du tous propriétaires » et de proposer un accès au logement abordable. Cette position est également défendue par un certain nombre d'acteurs proches du milieu de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) ainsi que par Antoni Sorolla de la Municipalité de Barcelone. Mais, dans le discours de *SostreCívic*, la distinction entre une cession d'usage et une simple location n'était pas claire.

La position des projets de *masovería urbana* nous a permis de raffermir cette impression. En effet, ces projets de logement alternatif⁴⁰⁹ semblent être davantage intéressés par le fait de proposer un type de « logement en colocation élargie » et n'abordent pas vraiment le thème de la participation directe des habitants dans la « fabrique de la ville ». Autrement dit, le changement d'échelle que nous avons relevé pour le cas de *La Borda* n'est pas vraiment présent dans la conception de l'habitat de *SostreCívic*.

b) *La participation directe des habitants dans l'urbanisme : les coopératives d'habitation en cession d'usage, un premier pas vers un urbanisme coopératif ?*

Pour des coopératives comme *LaCol* ou *Raons Públiques*, c'est vraiment un changement plus large qui est nécessaire. En effet, pour ces dernières, à travers les projets de coopératives d'habitation de cession d'usage qu'elles soutiennent, c'est plus largement la

⁴⁰⁸ Entretiens n°4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

⁴⁰⁹ Par exemple le projet développé par le collectif la MULA ou encore par le collectif 6Claus.

participation directe des habitants dans les projets d'urbanisme qui est visée. Ainsi, c'est une remise en cause de la manière de « faire la ville » qui est ici esquissée. Tout particulièrement, c'est le dépassement de la dichotomie entre *fabricants* et *usagers*, entre processus de production et de consommation ou d'usage qui est ici recherché par les habitants et qui « cristallise » autour des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage à Barcelone. Cette « rupture » préconisée par ces coopératives permet selon nous d'esquisser ce que pourrait être un *urbanisme coopératif* regroupant dans une même équipe les *usagers* et les *professionnels*⁴¹⁰, tous deux réunis dans un rapport d'horizontalité. En effet, selon *La Borda*, *LaCol*, *Raons Públiques* ou encore *Celobert*, les habitants sont vus comme les acteurs premiers de l'urbanisme. Et le rôle des accompagnateurs – entre autres *LaCol*, *Raons Públiques* ou *Celobert* – est de soutenir et d'accompagner ces démarches citoyennes. D'une certaine manière, nous sommes tout près de ce que le géographe brésilien Marcelo Lopes de Souza qualifie « d'urbanisme par le bas » ou encore « d'urbanisme critique » (Lopes de Souza, 2014, p. 349). En effet, selon ce dernier, il est important que les mouvements sociaux se positionnent parfois contre les pouvoirs publics⁴¹¹ afin de faire pression sur ceux-ci pour obtenir ce qu'ils désirent. Mais il ajoute également que ces mêmes mouvements sociaux doivent aussi parfois accepter de négocier avec les pouvoirs publics afin d'obtenir des « *victoires tactiques plus ou moins importantes ici et maintenant* »⁴¹² tout en conservant leur autonomie vis-à-vis des institutions (Lopes de Souza, 2014, p. 355). Selon nous, c'est exactement ce que les membres de la *Plateforme "Can Batlló est pour le quartier"* ont réalisé dans le projet de Can Batlló qui a par la suite donné naissance au projet de *La Borda*⁴¹³.

Ainsi, tous ces acteurs œuvrant au développement des coopératives d'habitation de cession d'usage semblent avoir pour point commun l'émergence de la figure de l'habitant et l'affirmation de son droit à la reconnaissance politique au sein de la « communauté sociale » (Honneth, 2004, p. 134).

c) *Vers la reconnaissance du statut de l'habitant-acteur*

Ces revendications habitantes – relayées et soutenues par un grand nombre de collectifs et d'accompagnateurs – tentent de réaffirmer le statut de l'habitant comme étant un

⁴¹⁰ Dans le cas du projet de *La Borda*, les professionnels en question correspondraient notamment à la coopérative d'architectes *LaCol*.

⁴¹¹ Dans notre cas la Municipalité de Barcelone par exemple.

⁴¹² Souligné dans le texte original.

⁴¹³ C'est également ainsi que le projet de *6Claus* à Sant Cugat a vu le jour, même si celui-ci ne propose pas (pour le moment) une « rupture » forte concernant la participation directe des habitants dans l'urbanisme (il se limite en effet à la question de l'accès au logement).

acteur de l'aménagement de son lieu de vie. En effet, malgré des positions et des revendications politiques différentes⁴¹⁴, c'est toujours la figure de l'habitant, libre et acteur de son espace de vie, qui agit afin d'affirmer son droit à la reconnaissance : à la reconnaissance de son *habiter*⁴¹⁵ (Faburel, 2014). Ainsi, encore une fois, on observe une grande remise en cause de la dichotomie entre *fabricants* et *usagers* afin de permettre l'émergence de ce que nous appellerons un « urbanisme coopératif ». A Barcelone, cette démarche semble être soutenue par tous les collectif-habitant développant des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage et par la plupart des coopératives d'urbanisme et d'architecture – les fameux accompagnateurs – que nous avons rencontrés.

De ce fait, dans tous les cas que nous avons présentés ici, c'est la figure de l'habitant qui émerge de ces nouvelles formes d'expériences d'habitat à propriété collective. Selon Guillaume Faburel, cette figure de l'habitant serait en rupture avec « *les figures modernes du sujet que sont l'usager (provenant du conditionnement des pratiques sociales), le profane (provenant de la sacralisation des savoirs spécialisés), le riverain (provenant du périmétrage gestionnaire de la raison aménagiste) voire même le citoyen (provenant de la périodicité électorale d'une démocratie délégative)* » (Faburel, 2014).

De plus, le soutien de la Direction du Logement de la Municipalité de Barcelone à l'égard de ces projets est surprenant. Ainsi, tout comme en témoigne Anne d'Orazio pour le cas français : « *l'ensemble des ces mobilisations issues des milieux militants ou du monde politique est un bon indicateur des tentatives de renouvellement de l'action publique et de l'envie de faire émerger des formes d'innovation sociale et d'alternative institutionnelle. Dans ces interpellations et ce dialogue naissant autour de l'habitat participatif, entre société civile engagée et acteurs publics, sont posées les bases d'une renégociation d'un contrat social fondé sur des modes de coopération active* » (D'Orazio, 2012). Pourtant, il semble que, derrière un accord de principe et un soutien pourtant bien présent de la Municipalité de Barcelone de 2014⁴¹⁶, les soutiens politiques envers les projets de coopératives d'habitation de cession d'usage sont peu présents. En effet, le temps (court) de la démocratie

⁴¹⁴ Notamment concernant les relations à avoir avec la Municipalité. En effet, les différents projets ne sont pas tous sur la même longueur d'onde sur ce point.

⁴¹⁵ Guillaume Faburel reprend ici la définition de l'*habiter* développé par Michel Roux, c'est-à-dire « *les petits territoires de vie (habitations, lieux, milieux de vie, paysages, mondes singuliers...) [qui] permettent aux sujets de construire leur autonomie, c'est à dire de s'inscrire dans la totalité en préservant leur différence* » (Roux, 2002, p. 41).

⁴¹⁶ Il est important de préciser que l'actuelle équipe municipale (2011-2014) va très certainement changer très prochainement. En effet, Ada Colau a remporté les élections municipales de la ville de Barcelone le 24 mai 2015 sous l'étiquette de la formation politique *Barcelona en Comú* (gauche prônant la mise en place d'une démocratie participative).

représentative – c'est-à-dire le temps d'un mandat – court-circuite souvent le temps (plus long) nécessaire à l'élaboration des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage⁴¹⁷. Autrement dit, l'espace-temps de la démocratie représentative ne coïnciderait pas avec celui de la participation (Faburel, 2014), ce qui mettrait en péril les projets de coopératives de cession d'usage.

Ainsi, nous avons remarqué que la plupart des collectifs d'habitants à l'origine des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage et leur(s) accompagnateur(s) appelaient à une certaine forme de « rupture politique » afin que les projets de ce type – et plus largement la participation directe des habitants dans l'urbanisme – soient plus facilement réalisables. En effet, le sociologue urbain Ivan Miró affirme que « *pour atteindre la « ville commune* »⁴¹⁸, *il est nécessaire de réaliser un changement de régime politique et économique métropolitain* »⁴¹⁹.

2. La « rupture politique » : la cession d'usage en Catalogne comme distinction face à l'Etat espagnol ?

La rupture tant demandée par les acteurs du tiers secteur du logement catalan semble se dessiner de plus en plus. Dès 2007, la Loi du Droit au Logement développée par Carme Trilla avait pour objectif, nous l'avons vu, de permettre un changement dans le domaine du logement en Catalogne.

a) *La Loi du Droit au Logement de 2007 : une tentative avortée de prise d'autonomie de la Généralité face à l'Espagne*

Avec la Loi du Droit au Logement de 2007, la Généralité de Catalogne – avec Carme Trilla au poste de Secrétaire du Logement – a tenté de proposer une base légale permettant d'élaborer une nouvelle politique du logement en Catalogne. En effet, comme nous l'avons vu plus haut, le texte de loi reconnaissait l'existence de la cession d'usage et des coopératives et proposait de rediriger les efforts de la Généralité de Catalogne vers la promotion de logements en cession d'usage et en location sociale. L'idée était alors clairement de tourner le dos à la

⁴¹⁷ En effet, Maria José Meseguer (de *SostreCívic*) nous a informés que les luttes politiques internes aux municipalités catalanes freinent très souvent la mise en pratique de ce genre de projets d'habitat alternatif. Source : Entretien n°8.

⁴¹⁸ Autrement dit « la ville de tous pour tous et par tous ». La notion de « *ciudad común* » est utilisée par Ivan Miró en quelque sorte comme un synonyme de la notion de « *ville coopérative* ». Nous notons tout de même une forte proximité avec la notion de *communs développée* par les philosophes et sociologues Pierre Dardot et Christian Laval dans leur récent ouvrage : Dardot P., Laval C., 2014, *Commun. Essai sur la révolution au XXIe siècle*, Paris, La Découverte, 592 p.

⁴¹⁹ Source : Interview de Ivan Miró, *op. cit.* URL : <https://www.youtube.com/watch?v=HFFJTJEBUNgo>, consulté le 2 juin 2015.

politique d'accèsion à la propriété privée développée par les gouvernements successifs et tout particulièrement soutenue par l'Etat espagnol. Mais la Généralité n'a pas eu accès aux leviers politiques permettant de modifier les lois – et donc le prix – du secteur locatif⁴²⁰. Ainsi, Carme Trilla affirme que le développement des logements en cession d'usage était une solution pour « contourner » cette difficulté⁴²¹. Ainsi, le développement de la cession d'usage avait pour objectif de retrouver le fonctionnement du secteur locatif avant l'application du décret Boyer de libéralisation des loyers⁴²², c'est-à-dire un accès à un logement abordable et durant une très longue durée (parfois "à vie")⁴²³.

Mais la crise du logement de 2008 puis la victoire de *CiU* (Droite catalaniste) aux élections régionales catalanes a mis fin au développement de cette « autre voie du logement catalan ». Toutefois, fin mai 2015, la victoire de la formation politique *Barcelona en Comú* aux dernières élections municipales de Barcelone semble pouvoir relancer cette « troisième voie du logement » (D'Orazio, 2012).

*b) La politique volontariste de **Barcelona en Comú** : « des révolutionnaires à la Municipalité ? »*

La formation politique *Barcelona en Comú* (BEC) – regroupant plusieurs partis et collectifs majoritairement de gauche et d'extrême gauche – a remporté les élections municipales de Barcelone le 24 mai 2015. A la tête de cette formation, l'activiste Ada Colau – ancienne porte-parole de la Plateforme des Affectés par l'Hypothèque (PAH) – veut en finir avec le mal-logement à Barcelone et elle est très fortement favorable au développement des coopératives d'habitation de cession d'usage⁴²⁴. Parmi les « dix priorités pour Barcelone » proposées par BEC, le second point est le suivant : « *Eviter les expulsions pour motifs économiques et générer des logements de location sociale* » (voir le tract en Annexe 9). De plus, si l'on regarde plus précisément son programme on retrouve une critique de la loi de la

⁴²⁰ En effet, nous avons vu plus haut que les leviers financiers et fiscaux étaient entre les mains de l'Etat espagnol. Il en est de même pour le secteur de la location.

⁴²¹ Entretien avec Carme Trilla, réalisé par Richard Pointelin (doctorant en géographie à l'Université de Gérone) en 2014.

⁴²² Le décret Boyer a tenté de « stimuler » le secteur de la location en supprimant la politique de gel des loyers qui permettait alors aux locataires de profiter de leur logement en location pendant une grande période. Ce décret Boyer a donc eu de très grandes conséquences négatives sur l'accèsion au logement abordable et il est en partie responsable de « l'obsession de la propriété privée » des espagnols (Capel Sáez, 2013b, p. 353 ; Coudroy de Lille, Vaz et Vorms, 2013, p. 301).

⁴²³ Entretien avec Carme Trilla, réalisé par Richard Pointelin (doctorant en géographie à l'Université de Gérone) en 2014.

⁴²⁴ En effet, elle affirma en 2012 que selon elle « *les coopératives sont une "sortie par le haut" très intéressante [...] je pense même qu'il s'agit de l'unique sortie possible, tout particulièrement les coopératives de cession d'usage* ». Source : <http://cooperasectv.barripoblesec.org/cooperasec-2012/habitatge/>, consulté le 4 juin 2015.

location votée en juin 2013 par l'Etat espagnol⁴²⁵ concernant la réduction de la durée des contrats de location⁴²⁶. A la suite de Carme Trilla en 2007, BEC affirme que « nous devons donc encourager des régimes d'occupation différents de la propriété et de la location, comme la **location sociale**, de **régime coopératif**, le **droit de superficie** et la **masoveria urbana** »⁴²⁷. Et BEC ajoute que sur le thème des coopératives, elle propose « d'encourager la création de **coopératives de cession d'usage** par l'accès au crédit et la facilitation des procédures administratives »⁴²⁸. En plus de ce fort soutien de principe aux projets de coopératives d'habitation de cession d'usage, BEC a basé toute sa campagne électorale autour de l'écoute des revendications citoyennes et en affirmant qu'elle comptait « renforcer le tissu social et les espaces d'auto-organisation citoyenne »⁴²⁹, tout comme le rappelle son slogan : « gouverner en obéissant »⁴³⁰.

Pourtant, malgré le fait que BEC fut la liste ayant comptabilisé le plus de votes, Ada Colau n'est pas encore sûre d'être élue maire de Barcelone. En effet, les élections municipales espagnoles étant basées sur un système proportionnel, BEC doit encore « pacter » avec d'autres partis politiques afin de constituer un gouvernement municipal. L'avenir de la Municipalité de Barcelone reste donc encore incertain⁴³¹. Quoi qu'il en soit, cette « victoire de la citoyenneté », comme l'affirme les membres de BEC ainsi qu'un bon nombre des membres des mouvements sociaux barcelonais⁴³², semble augurer un renouveau de la participation des habitants dans la gestion de la ville. C'est du moins ce qu'espèrent un bon nombre des membres des collectifs et associations du tiers secteur du logement que nous avons rencontrés.

⁴²⁵ Voté par le gouvernement du Parti Populaire espagnol (PP).

⁴²⁶ Le PP a abaissé ce temps, auparavant de cinq ans, à trois ans. La raison invoquée était alors de « fluidifier le marché de la location ».

⁴²⁷ En catalan : « *Cal doncs incentivar règims de tinença diferents de la propietat i el lloguer, com ara el lloguer social, el règim cooperatiu, el dret de superfície i la masoveria urbana* ». Source : <https://barcelonaencomu.cat/ca/programa/navega/detall/promoure-el-lloguer-social-i-lhabitatge-en-regim-cooperatiu>, consulté le 4 juin 2015.

⁴²⁸ En catalan : « *Estimular la creació de cooperatives en cessió d'ús a través de l'accés al crèdit i la facilitació dels processos administratius* ». Source : *Ibid.*

⁴²⁹ En catalan : « *Hem d'enfortir, més que mai, el teixit social i els espais d'autoorganització ciutadana* ». Source : <https://guanyembarcelona.cat/signal/>, consulté le 4 juin 2015.

⁴³⁰ En castillan : « *Gobernar Obedeciendo* ». Ce slogan rappelle bien sûr le slogan du mouvement Zapatiste du Chiapas : « *mandar obedeciendo* » (littéralement : « *Commander en obéissant* »). L'utilisation de ce slogan par BEC est donc un signal fort aux luttes anticapitalistes et altermondialistes en général. Source : <https://barcelonaencomu.cat/es/prensa/ada-colau-queremos-un-ayuntamiento-con-paredes-de-cristal-y-que-la-gente-tenga-la-certeza-de>, consulté le 4 juin 2015.

⁴³¹ En effet, même si Ada Colau est finalement élue maire de Barcelone, elle va devoir composer avec un gouvernement fortement divisé politiquement.

⁴³² Bien que la plupart des mouvements sociaux ne se soient pas publiquement positionnés en soutien à la candidature d'Ada Colau, un très grand nombre de leurs membres soutient le projet « d'auto-organisation citoyenne » proposé par BEC.

C. Les coopératives d'habitation de cession d'usage à Barcelone : un modèle d'habitat uniquement mobilisé par les citoyens

La totalité des projets de coopératives d'habitation de cession d'usage que nous avons étudiés sont développés par des mouvements *bottom-up* et/ou fortement militant⁴³³. Mais comment expliquer cela ?

1. La prédominance des projets portés par les habitants

Les institutions catalanes, et tout particulièrement barcelonaises, semblent ne pas vouloir (ou ne pas pouvoir) mobiliser elles-mêmes le modèle de coopérative d'habitation de cession d'usage. En effet, la *Municipalité de Barcelone* accepte d'accompagner les projets de coopératives d'habitation de cession d'usage mais ne les impulse pas et ne les favorise pas ; en partenariat avec cette même Municipalité, la *FAVB* met en place des projets de « coopérative de quartier » en accession à la propriété et non pas en cession d'usage ; la *FCHC* fait de même ; et *SostreCívic* connaît énormément de difficultés à réaliser des projets de ce type par elle-même⁴³⁴.

a) Une loi du Droit au logement incomplète

Actuellement à Barcelone, seuls les habitants semblent pouvoir et vouloir mobiliser ce type de modèle. Selon nous, après avoir rencontré les différents acteurs (habitants, institutions, associations, administrations, etc.), la raison semble venir du **manque de soutien juridique apporté par la législation catalane** ainsi que du **contexte historique et social de la Catalogne** (notamment sur la question du logement).

Ainsi, premièrement, la loi du Droit au Logement développée par la Généralité de Catalogne en 2007 n'a pas été suivie par les décrets d'application permettant de mettre réellement en pratique le modèle de cession d'usage. De ce fait, même les institutions « bienveillantes » envers ce modèle innovant d'accès au logement ne peuvent pas réellement les impulser sans risquer des représailles judiciaires provenant des acteurs privés ou publics conventionnels. De plus, selon les membres de la coopérative *Celobert*, ce modèle étant tout

⁴³³ Le cas du projet de *Carrer de la Princesa* impulsé par *SostreCívic* semble être une exception, mais nous avons vu que ce dernier était en *stand-by*. De plus, nous n'avons pas pu recueillir beaucoup d'informations concernant le profil des futurs habitants de ce projet.

⁴³⁴ Rappelons que *SostreCívic* possède une « double casquette » : d'un côté l'association conseille et accompagne des projets venant de collectifs d'habitants déjà constitués (*bottom-up*) ; de l'autre elle tente de développer ses propres projets au sein de sa coopérative de type Andel (dénommée « coopérative *SostreCívic* ») (projets de type *top-down*).

nouveau pour les institutions, elles ont beaucoup de mal à « passer le pas »⁴³⁵. Deuxièmement, nous avons vu que le contexte historique de l'accès au logement et la « culture de l'habitat » espagnole est très fortement tourné vers la propriété privée. Ainsi, le fait de décider de vivre dans un logement en cession d'usage représente un très grand pas et une remise en cause radicale de la vision *mainstream* du logement. Cela explique selon nous en grande partie pourquoi ces projets sont développés par des collectifs très militants qui, souvent, ont des relations fortes avec le mouvement *okupa* ou d'autres mouvements militants barcelonais.

b) *Les difficultés de SostreCívic : des statuts juridiques contraignants*

Les difficultés que rencontre *SostreCívic* dans la réalisation de projets de cession d'usage de type *top-down* s'expliquent selon nous également par ce fort militantisme des habitants intéressés par le modèle de cession d'usage. En effet, nous avons vu que pour ces projets *top-down* *SostreCívic* dispose d'une liste de membres. Ces membres attendent « sagement » que l'association trouve un lieu pour développer un projet. La position passive de ces membres est très différente de l'implication des habitants développant des projets *bottom-up*. Ainsi, nous avançons que concernant ses projets *top-down* l'association *SostreCívic* est prise en tenaille entre son fonctionnement interne – autrement dit le fait qu'il faut être membre de l'association et attendre sagement qu'un projet soit développé par cette dernière pour s'y joindre – et la réalité du profil politique et social des habitants réellement intéressés par développer un projet de coopérative d'habitation de cession d'usage. Autrement dit, les habitants réellement intéressés par le fait de vivre en cession d'usage sont « trop » militants pour accepter d'attendre que l'association fasse le travail de recherche du lieu à leur place. Ces habitants préfèrent être plus actifs dès le début du projet et prendre part à l'intégralité du processus. Or, cela n'est pas permis par les statuts internes de l'association *SostreCívic*⁴³⁶. Inversement, les membres inscrits sur la liste d'attente de l'association ne sont pas tous réellement prêts à « sauter le pas » et à renoncer à la propriété privée. Or, d'après les statuts juridiques de l'association, quand un projet est développé directement par *SostreCívic* (en *top-down*), les habitants devant faire partie du projet sont dans la mesure du possible les premiers inscrits sur la liste d'attente⁴³⁷. De ce fait, il est difficile de créer un groupe-habitant stable et soudé avec des membres qui ne se connaissent pas tous et ne sont pas tous autant

⁴³⁵ Entretien n°6.

⁴³⁶ Si c'est un groupe d'habitants qui trouve par lui-même un lieu pour réaliser un projet de cession d'usage et que le groupe est déjà constitué, celui-ci peut très bien contacter *SostreCívic* et travailler en partenariat avec l'association. Mais la coopérative d'habitation ainsi créée sera alors distincte de la *coopérative SostreCívic*.

⁴³⁷ Ils doivent tout de même satisfaire un certain nombre de critères basiques en fonction du projet (revenu mensuel, nombre de membres dans la famille, lieu de recensement, etc.).

impliqués dans ce type d'accès au logement. Ainsi, ce sont les limites juridiques des statuts qu'elle a elle-même élaborés qui « bloquent » l'association *SostreCívica*.

Cela explique selon nous pourquoi les projets de coopérative d'habitation de cession d'usage de l'AMB sont tous portés par des habitants et non pas par des institutions ou des associations⁴³⁸. Mais le fait que ces projets proviennent uniquement des habitants pose-il réellement un problème ? L'institutionnalisation du tiers secteur du logement ne risquerait-elle pas de « canaliser » et de « dépolitiser » les démarches des habitants ? Et *quid* de la position des acteurs du tiers secteur du logement sur la question de l'institutionnalisation de ce secteur ?

2. L'institutionnalisation du tiers secteur du logement catalan en question

Sur la question de l'institutionnalisation possible du tiers secteur de l'habitat catalan, et tout particulièrement des coopératives de cession d'usage, les avis sont très divers. Il nous semble que l'on retrouve sur cette question les deux grands courants historiques du mouvement coopératif catalan, avec d'un côté ce que nous avons précédemment appelé le « *coopératisme réformiste* » et le « *coopératisme révolutionnaire* » (Estivill, 1979, p. 126 ; Tatjer Mir, 1998 ; Yagüe Aviñó, 2013, p. 47). Et une fois de plus, c'est très clairement le courant réformiste qui l'emporte actuellement à Barcelone⁴³⁹.

a) *Le coopératisme réformiste et l'habitat : le courant majoritaire en Catalogne*

La majorité des collectifs que nous avons rencontrés soutiennent la nécessaire reconnaissance de ce tiers secteur comme un secteur à part entière de l'accès au logement en Catalogne. Ils vont même plus loin en affirmant que ce secteur devrait être beaucoup plus important en Catalogne et appellent ainsi les politiques à faire le nécessaire pour faciliter la mise en place de ce type de projets, notamment par l'administration publique. De plus, l'exemple des « *pays du nord de l'Europe* » est la référence mobilisée par tous les acteurs que nous avons rencontrés⁴⁴⁰. Ainsi, pour la coopérative d'urbanisme *Celobert*, « *il serait tout à*

⁴³⁸ Le cas de *Roig21* et de la *CIC-HS* est différent du cas de *SostreCívica* car les membres de la *CIC-HS* sont tous très militants et donc très impliqués dans les projets de participation directe.

⁴³⁹ En effet, nous avons vu précédemment que durant le XXe siècle c'était le courant réformiste qui prit le dessus sur le mouvement coopératif catalan. Voir Partie 2, I A 1 page 45.

⁴⁴⁰ Excepté par la *CIC-HS* ou le collectif *La MULA* qui ont un point de vue plus radical sur ce sujet..

fait possible de réaliser un parc de logements publics en régime coopératif et de cession d'usage »⁴⁴¹. Cela permettrait en effet de fournir un accès au logement abordable et fortement décentralisé où chaque édifice pourrait former leur propre assemblée de gestion. Concrètement, la quasi-totalité des acteurs du tiers secteur que nous avons rencontrés – les habitants, les accompagnateurs, les associations, etc. – soutiennent la nécessité de préciser davantage le fonctionnement de la cession d'usage pour l'appliquer à grande échelle. Seule la *CIC-HS* ne semble pas être de cet avis⁴⁴².

b) Le coopératisme révolutionnaire et l'habitat : le cas isolé de la CIC-HS

Le seul acteur que nous avons rencontré lors de notre travail de terrain qui se positionne clairement en rupture avec les institutions est la *Coopérative Intégrale Catalane (CIC)* et son groupe de travail *Habitatge Social (HS)*⁴⁴³. En effet, celle-ci développe une position très militante et tente de proposer « *une voie parallèle permettant de se déconnecter du système conventionnel capitaliste* » en proposant plusieurs formes de logement alternatif, dont la cession d'usage⁴⁴⁴. Mais d'une certaine manière, derrière le discours très militant de la *CIC-HS*, la manière d'agir reste très « conventionnelle » et pragmatique. En effet, la *CIC-HS* remarque que le parc de logements le plus important à Barcelone (et en Espagne) est le parc privé composé de logements de petits propriétaires qui se sont endettés pour acheter leur logement et qui, souvent, sont en grande difficulté financière⁴⁴⁵. Ainsi, la *CIC-HS* démarque directement les petits propriétaires afin de leur venir en aide tout en récupérant leur bien immobilier⁴⁴⁶. De ce fait, la *CIC-HS* ne traite pas avec les institutions conventionnelles⁴⁴⁷. De plus, fortement libertaire, elle se positionne clairement contre une quelconque institutionnalisation de la cession d'usage par les pouvoirs publics et voit le développement de logements de cession d'usage par les institutions conventionnelles comme une « *manière de raffermir encore davantage le poids des autorités publiques sur le logement* »⁴⁴⁸.

⁴⁴¹ Entretien n°6.

⁴⁴² Egaleme nt en partie rejointe par le collectif *La MULA*.

⁴⁴³ Littéralement : « Logement Social ».

⁴⁴⁴ Sources : <http://www.habitatgesocial.cat/> et <http://cooperativa.cat/es/sistema-publico-cooperativo/vivienda/>, consultés le 5 juin 2015.

⁴⁴⁵ Ce fut justement le cas du propriétaire ayant cédé l'édifice où s'est installée la coopérative de cession d'usage *Roig21* dans le quartier du Raval.

⁴⁴⁶ Comme nous l'avons présenté dans la Partie 3, la *CIC* propose aux petits propriétaires en difficulté de leur racheter leur logement (souvent beaucoup moins cher que le prix du marché) et de le leur céder en cession d'usage.

⁴⁴⁷ Mais il lui arrive d'entrer en contact ponctuellement avec certaines associations conventionnelles comme *SostreCívic* par exemple.

⁴⁴⁸ Entretien n°5.

Cette position est également défendue par les membres du collectif la *MULA* qui développe des projets de *masoveria urbana* à Barcelone. La *MULA* affirme également que les dangers de l'institutionnalisation et de la « normalisation » de l'habitat alternatif pourraient facilement mener à une « canalisation » et à une « dépolitisation » de ces mouvements voire même à une récupération politique comme ce fut notamment le cas pour le projet de *6Claus* à *Sant Cugat del Vallès*⁴⁴⁹. Mais malgré cette critique forte de l'institutionnalisation, le collectif reconnaît tout de même qu'au vu de la situation très tendue d'accès au logement à Barcelone, la mise en place de solutions institutionnelles d'urgence est nécessaire, et pour cela, la cession d'usage peut être une solution intéressante.

c) La solution de la cession d'usage au pluriel : vers un coopératisme en matière de logement « à deux vitesses » ?

Lorsque nous avons abordé la question des « dangers » d'une potentielle institutionnalisation du régime coopératif de cession d'usage par les pouvoirs publics catalans, les acteurs que nous avons rencontrés ne semblèrent pas avoir de position très claire sur ce sujet. « *L'idée n'est pas d'empêcher les projets plus innovants ou alternatifs de voir le jour* » insiste Maria Josep Lázaro Castro de *Celobert*⁴⁵⁰. Et d'ajouter : « *Il faut trouver un juste milieu permettant à la fois aux personnes ayant besoin d'un logement abordable de pouvoir y accéder, notamment grâce à la **cession d'usage**, mais il faut aussi laisser de la liberté aux projets provenant directement des habitants. Il serait tout à fait possible de favoriser de préférence les projets venant directement des habitants, mais aussi proposer des projets top-down pour les habitants pour qui le logement alternatif n'est pas leur "projet de vie"* »⁴⁵¹.

La plupart des acteurs du tiers secteur que nous avons rencontrés rejoignent *Celobert* sur ce point⁴⁵². De plus, il nous semble que cet avis trouve un écho dans le programme politique développé par *Barcelona en Comú (BEC)*. En effet, nous avons vu que cette formation politique barcelonaise avait pour projet de favoriser « *l'auto-organisation citoyenne des quartiers* » et « *d'encourager la création de **coopératives de cession d'usage** par l'accès au crédit et la facilitation des procédures administratives* »⁴⁵³.

⁴⁴⁹ Entretien n°2 et 3.

⁴⁵⁰ Entretien n°6.

⁴⁵¹ *Ibid.*

⁴⁵² C'est notamment le cas de *La Col*, des membres de *La Borda* que nous avons rencontrés, de *SostreCívic*, ainsi que de plusieurs membres des mouvements sociaux pour le droit au logement (notamment de la *PAH*).

⁴⁵³ Source : <https://barcelonaencomu.cat/ca/programes/navega/detall/promoure-el-lloguer-social-i-lhabitatge-en-regim-cooperatiu>, consulté le 4 juin 2015.

Ainsi, notre **quatrième et dernière hypothèse de recherche se trouve également validée : la grande majorité des acteurs du tiers secteur du logement barcelonais sont favorables à une implantation du modèle de cession d'usage au sein des politiques conventionnelles de logement catalanes.** Cela dans l'objectif de généraliser ce type d'accès au logement abordable qu'ils considèrent tous comme étant une alternative viable face au modèle conventionnel de la propriété privée. Mais **ils proposent une sorte de « tiers secteur à deux vitesses »** entre, d'un côté, un « **tiers secteur institutionnel** » qui mettrait en place un **parc de logements publics en cession d'usage** pour les habitants ayant besoin d'un logement ; et d'autre part la mise en place d'une politique volontariste de la part des municipalités pour **favoriser avant tout le développement d'un « tiers secteur habitant »** développant des projets d'habitat participatif provenant de groupes d'habitants déjà consolidés.

Nous verrons par la suite comment se déroule la suite des élections municipales de Barcelone et si Ada Colau respectera ou non ces projets. Quoiqu'il en soit, de nombreux changements semblent se préparer à Barcelone à la suite des résultats des municipales de 2015.

Conclusion

La crise du logement de 2008 a mis en évidence les faiblesses du modèle économique espagnol basé sur le secteur immobilier et sur l'accession généralisée à la propriété privée. Le manque de solutions pour permettre l'accès au logement abordable et digne à Barcelone a mené à l'actuel développement de plusieurs projets de coopératives d'habitation de cession d'usage dans la capitale catalane.

De plus, les coopératives d'habitation de propriété collective possèdent une histoire importante en Catalogne. Elles ont notamment été adoptées par le mouvement coopératif catalan au début du XXe siècle, comme solution face à la crise du logement de cette époque. Mais l'avènement du franquisme et la forte incitation à l'accession à la propriété privée qui a suivi ont fortement affaibli les mouvements sociaux prônant la mise en place de logements à propriété collective.

A partir des années 1980, le mouvement *okupa* a repris cette revendication et milité contre le « modèle constructeur, immobilier et spéculatif » de l'Espagne démocratique, construit sur la consolidation du modèle urbanistique initié lors de la dictature. Bien que ce mouvement *okupa* fût alors fortement marginal, petit à petit ses revendications ont été entendues et il fut rejoint au début des années 2000 par de nombreux jeunes espagnols qui ne parvenaient pas à accéder à un logement. Le *Mouvement pour le Droit au Logement* ainsi formé a enchaîné les manifestations et a finalement poussé les politiques à prendre en compte leurs revendications. Ainsi, en 2007, face à cette forte mobilisation citoyenne, Carme Trilla – secrétaire du logement à la *Généralité de Catalogne* – a fait voter une *loi du Droit au Logement* qui reconnaissait notamment le *régime coopératif de cession d'usage*. L'association *SostreCívic*, qui a participé à l'élaboration de cette loi, est allée encore plus loin et a produit un *Modèle de Cession d'Usage* (MCU) reproductible pour développer des projets de coopératives d'habitation en régime de cession d'usage partout en Catalogne. Mais la crise du logement de 2008 et le changement de gouvernement à la *Généralité de Catalogne* en 2011 empêcha Carme Trilla et son équipe de poursuivre le travail prévu pour rendre la cession d'usage davantage applicable. En l'état, cette *loi du Droit au Logement* ne permet pas le développement de projets à grande échelle car elle ne définit pas précisément la cession d'usage et ne donne pas de précisions sur ses modalités d'application.

En parallèle, l'éclatement de la bulle immobilière et la matérialisation de la crise du logement de 2008 ont provoqué un véritable brassage de divers mouvements sociaux. Tout

d'abord, avec un grand renfort médiatique, la PAH étala au grand jour les conséquences sociales du modèle économique espagnol (comme le mouvement *okupa* l'affirmait depuis les années 1980). A Barcelone, les actions de la PAH ont été fortement soutenues par les mouvements sociaux de quartiers et par le mouvement *okupa* mais aussi par une part importante de la population urbaine. En 2011, le mouvement du *15M* a alimenté encore davantage ce mélange entre différents mouvements sociaux et la population barcelonaise. De cette « ébullition » de mobilisations est apparue une forte synergie entre les mouvements sociaux qui s'est tout particulièrement cristallisée sur la question du logement et de la participation des habitants dans la « fabrique de la ville ». Le cas du mouvement de quartier autour de la réappropriation de l'ancienne usine textile de Can Batlló est un exemple emblématique de cette cristallisation.

Une part de ces mouvements sociaux barcelonais s'est emparée du modèle de logement en coopérative de cession d'usage afin de proposer un autre modèle de logement anti-spéculatif et à propriété collective considérant le logement comme une *valeur d'usage* (Lefebvre, 1968) et non plus comme un bien économique. Dans cette appropriation du modèle de cession d'usage par les collectifs militant, l'association *SostreCívic* fut alors déterminante car elle a formé un relais entre les mouvements sociaux et le secteur juridique.

Mais la revendication de ces collectifs va plus loin que la simple question du logement et questionne la place et le rôle de l'habitant comme acteur de la transformation des villes (Faburel, 2014 ; Lopes de Souza, 2014, p. 349). Les collectifs-habitants et leurs accompagnateurs – les coopératives d'urbanismes et les associations comme *SostreCívic* – se retrouvent autour d'une volonté de réinterroger la place de l'habitant dans les projets d'urbanisme. Cette union permet d'esquisser ce que pourrait être un *urbanisme coopératif* regroupant dans une même équipe les *habitants* et les *professionnels*, tous deux réunis dans un rapport d'horizontalité (Córdoba-Mendiola et Dalmau, 2014, p. 133).

Ainsi, comme nous l'avons postulé en seconde hypothèse, l'actuelle réémergence des coopératives d'habitation de propriété collective (cession d'usage) à Barcelone et dans son aire métropolitaine témoigne bien d'une volonté des habitants de reprendre en main le secteur du logement à travers la participation directe des habitants. Le but est de proposer un « habiter autrement » en rupture avec le modèle de logement conventionnel (D'Orazio, 2012). Mais la revendication des collectifs-habitants va plus loin encore et propose une transformation plus générale de la ville, à travers des valeurs telles que le coopératisme, l'autogestion ou encore l'entraide et la solidarité.

De plus, comme nous le postulons en première hypothèse, les projets de coopératives d'habitation de cession d'usage actuellement en développement et/ou en réflexion à Barcelone sont tous fortement imprégnés par les discours et les revendications du mouvement *okupa*, certains collectifs étant même en partie composés par des membres (ou d'anciens membres) de ce mouvement. Cette forte perméabilité entre ces mouvements explique en partie l'ampleur qu'ont pu prendre certaines mobilisations sociales qui ont mené à la mise en place d'un projet de coopérative d'habitation de cession d'usage⁴⁵⁴.

Ainsi, comme nous le postulons en troisième hypothèse, la réémergence des coopératives d'habitation de propriété collective à Barcelone est due à la « double crise » du logement. La première crise est celle des années 2000, due à la bulle immobilière et durant laquelle il était très difficile d'accéder à un logement du fait du prix très élevé de l'immobilier. Cette première crise du logement a engendré de fortes mobilisations citoyennes – surtout de jeunes citoyens – et a poussé les politiques à réagir, ce qui mena en Catalogne à l'élaboration de la *Loi du Droit au Logement* de 2007. La seconde crise, survenue en 2008 et provenant de l'éclatement de la bulle immobilière a provoqué un manque de liquidité des administrations et de très nombreuses expulsions hypothécaires. Cette seconde crise du logement espagnol du XXI^e siècle matérialisa les faiblesses du modèle économique espagnol et poussa un certain nombre de collectifs d'habitants à mettre en place des projets de coopérative de cession d'usage pour trouver une solution à leur(s) problème(s).

Actuellement, ces formes de logements apparaissent clairement en marge et font office de simples expérimentations. Mais les collectifs-habitant des coopératives d'habitation de cession d'usage tentent de positionner ce modèle comme une voie alternative au sein des politiques conventionnelles de logements catalanes. Les relations entre les différents acteurs semblent pour le moment quelque peu tendues car la plupart des projets de coopérative de cession d'usage proviennent d'un rapport de force entre collectif-habitant et acteurs conventionnels du logement barcelonais. Du côté des acteurs du tiers secteur du logement, la priorité est actuellement de mener les premiers projets de coopératives à terme afin de démontrer que ce système d'accès au logement est viable et reproductible. Autrement dit, l'important pour le tiers secteur barcelonais est de créer un « précédent ». Ainsi, une très lourde responsabilité pèse actuellement sur les épaules du collectif de *La Borda* qui se présente comme le premier véritable projet de coopérative d'habitation de cession d'usage de l'AMB. Pourtant, derrière ce premier projet, l'idée d'articuler un « tiers secteur

⁴⁵⁴ C'est le cas pour le projet de La Borda à Can Batllo, mais également pour celui de 6Claus ou encore de Vallcarca (bien que ce dernier projet n'en est pour le moment qu'à ses débuts).

institutionnel » coordonné par les administrations publiques (*top-down*) avec un « tiers secteur habitant » provenant directement des revendications des citoyens (*bottom-up*) semble fortement ancrée dans les esprits. Pour développer un « tiers secteur institutionnel », cela nécessiterait une volonté politique forte venant des administrations publiques (municipales et régionale) et notamment le développement de lois spécifiques et de décrets d'applications permettant de mettre en place des projets de cession d'usage à grande échelle. Pour le « tiers secteur habitant », l'existence d'un tissu associatif de quartier actif est primordial, mais il est également important que l'administration publique permette ce type de processus participatif. A Barcelone, l'élection d'Ada Colau au poste de maire semble embrasser ces deux objectifs : développer un parc de logement public en cession d'usage et stimuler les « initiatives citoyennes » de coopérative d'habitation de cession d'usage.

Il semble en effet que nous soyons en train de vivre un grand changement politique à Barcelone à la suite de ces élections. Effectivement, qu'Ada Colau parvienne ou non à regrouper une majorité politique pour pouvoir gouverner à Barcelone, la nouvelle municipalité devra forcément prendre en compte la force politique que représente l'explosion de ces « initiatives citoyennes » fortement favorable à un changement radical du secteur du logement barcelonais.

Dans toute l'Espagne, à la suite de la crise du logement et de l'ébullition engendrée par le mouvement du *15M*, des revendications habitantes du même type que celles de *Can Batlló*, de *Vallcarca* ou de *6Claus* sont en train de se multiplier. Les résultats des très récentes élections municipales espagnoles amènent à penser que de nombreux changements sont à venir en Espagne sur la question du logement et plus largement de la place de l'habitant dans « la fabrique de la ville »⁴⁵⁵.

L'avenir nous dira si les coopératives d'habitation de cession d'usage resteront uniquement un outil mobilisable par les collectifs militants ou bien si elles se positionneront comme une réelle alternative à l'accès conventionnel au logement permettant un accès au logement abordable et digne.

⁴⁵⁵ Effectivement, à Madrid et à Barcelone se sont deux candidatures alternatives provenant directement des mouvements sociaux qui ont remporté les élections municipales. Leur position vis-à-vis du logement est clairement en rupture avec le modèle de logement conventionnel espagnol.

Bibliographie et sources

Bibliographie

AJENJO M., ARRIBAS R., BLANES A., MENDIZABAL E., MODENES J.A., 1993, *L'Evolució de la població de Catalunya en el període 1986-1991: estancament demogràfic i canvis en la distribució territorial de la població [L'évolution de la population de Catalogne entre 1986-1991 : stagnation démographiques et changements dans la répartition géographique de la population]*, Bellaterra, Universitat Autònoma de Barcelona, Centre d'Estudis Demogràfics (Papers de demografia), 89 p.

ALGUACIL GOMEZ J., 2013, « La mobilisation citadine dans la transformation des quartiers périphériques de Madrid », dans COUDROY DE LILLE L., VAZ C., VORMS C. (dirs.), *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970: la ville, la démocratie et le marché*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Espace et territoires), p. 85-98.

ANADON, M. (dir.), 2007, *La recherche participative : multiples regards*, Québec, Presses de l'Université du Québec, 225 p.

BACQUE M.-H., CARRIOU C., 2012, « La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas d'hier », *Métropolitiques*, [En ligne] Mis en ligne le 11/01/12. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-participation-dans-l-habitat.html>, consulté le 8 juin 2015.

BACQUE, M.-H., REY, H., SINTOMER, Y. (dirs.), 2004, *Gestion de proximité et démocratie participative : une perspective comparative*, Paris, La Découverte, 314 p.

BARON-YELLES N., 2013, « Développement résidentiel et protection environnementale sur le littoral d'Andalousie occidentale des années 1970 à 2010 », dans COUDROY DE LILLE L., VAZ C., VORMS C. (dirs.), *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970: la ville, la démocratie et le marché*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Espace et territoires), p. 191-202.

BECKER H., 2002, *Les ficelles du métier: comment conduire sa recherche en sciences sociales*, Paris, La Découverte, 352 p.

BELMESSOUS F., MATESANZ PARELLADA A., 2014, « Bidonville vs. habitat contraint: les lieux madrilènes de l'(in)hospitalité », dans COLLECTIF CHAIRECOOP (dir.), *Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du XXIème siècle*, CHAIRECOOP, p. 338-360.

BERNAL B., 2008, « ¡Todos propietarios! Una « feliz idea » de la doctrina social de la Iglesia. [Tous propriétaires! Une « heureuse idée » de la doctrine sociale de l'Église] », dans DOREL-FERRE G. (dir.), *Vivienda obrera y colonias industriales en la península Ibérica (actas) [Les logements ouvriers et des colonies industrielles de la péninsule Ibérique]*, Terrassa, Museu de la Ciència i de la Tècnica de Catalunya, p. 273-277.

BIAU V., BACQUE M.-H., 2010, « Habitats alternatifs : des projets négociés ? », rapport pour le PUCA dans le cadre de l'appel d'offres « Le projet négocié », PUCA.

BORJA J., 1976, « Les mouvements sociaux urbains en Espagne », *Espaces et sociétés*, n°19, p. 37-57.

BORJA J., 2013, « Retour sur le « modèle Barcelone » par un de ses acteurs », dans COUDROY DE LILLE L., VAZ C., VORMS C. (dirs.), *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970: la ville, la démocratie et le marché*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Espace et territoires), p. 99-110.

BOUILLON F., 2009, *Les mondes du squat: anthropologie d'un habitat précaire*, Thèse de doctorat, Paris, Presses universitaires de France, 244 p.

BRESSON S., TUMMERS L., 2014, « L'habitat participatif en Europe », *Métropoles*, n°15.

BRUNO, I., DIDIER, E., PREVIEUX, J. (dirs.), 2014, *Statactivisme: comment lutter avec des nombres*, Paris, Zones: Editions La Découverte, impr. 2014, 269 p.

CAPEL SAEZ H., 2009a, *Le modèle Barcelone*, traduit par LEMERLE J., Paris, Economica: Anthropolos, 139 p.

CAPEL SÁEZ H., 2009b, *El modelo Barcelona: un examen crítico*, Barcelona, Espagne, Ediciones del Serbal, 119 p.

CAPEL SAEZ H., 2013a, « Urbanisme, politique et économie: pour une approche comparée de l'Espagne et de la France », dans *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970. La ville, la démocratie et le marché*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, p. 245-261.

CAPEL SÁEZ H., 2013b, *La morfología de las ciudades. (Tomo III) Agentes urbanos y mercado inmobiliario*, Barcelona, Ediciones del Serbal, S.A., 462 p.

CARRIOU C., RATOUIS O., SANDER A., 2012, « Effervescences de l'habitat alternatif », *Métropolitiques*, [En ligne], mis en ligne le 11 janvier 2012. URL: <http://www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html>. Consulté le 24 mars 2015.

CATTANEO C., TUDELA E., 2014, « ¡El carrer es nostre! The autonomous movement in Barcelona, 1980-2012 [La rue est à nous! Le mouvement autonome à Barcelone, 1980-2012] », dans STEEN B. VAN DER, KATZEFF A., HOOGENHUIJZE L. VAN (dirs.), *The City Is Ours: Squatting and Autonomous Movements in Europe from the 1970s to the Present*, Oakland, CA, PM Press, p. 144-199.

CIVITAS, 1918, « La Sociedad Cívica la Ciudad Jardín en 1917. Memoria del Ejercicio », *Civitas*, 14, p. 206-209.

COLAU A., 2013, « La PAH i la conquesta del dret a l'habitatge [La PAH et la conquête du droit au logement] », dans ESTIVILL J. (dir.), *Societat Catalana 2013*, Barcelona, Institut d'Estudis Catalans. Associació Catalana de Sociologia, p. 123.

CÓRDOBA-MENDIOLA H., DALMAU M., 2014, « Imaginar Can Mangala, el barri cooperatiu de la Bordeta », dans LACOL (dir.), *Inventari de Can Batlló: teixint una història col·lectiva*, Barcelona, Secretariat d'Entitats de Sants, Hostafrancs i la Bordeta, p. 117-144.

COUDROY DE LILLE, 2014, « Transformations de la ville par l'habitat. Introduction », dans BELMESSOUS F., BONNEVAL L., COUDROY DE LILLE L., ORTAR N. (dirs.), *Logement et politique(s): un couple encore d'actualité?*, Paris, L'Harmattan (Habitat et sociétés), p. 25-27.

COUDROY DE LILLE, L., VAZ, C., VORMS, C. (dirs.), 2013, *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970: la ville, la démocratie et le marché*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Espace et territoires), 307 p.

COUDROY DE LILLE L., 2015, « Housing cooperatives in Poland. The origins of a deadlock », *Urban Research & Practice*, Vol. 8, n°1, p. 17-31.

DALIGAUX J., 2001, « Urbanisation, planification territoriale et enjeux de pouvoir dans l'aire métropolitaine de Barcelone. », *Rives méditerranéennes*, 8, p. 51-63.

DALMAU TORVA M., MIRO I., 2010, *Les Cooperatives obreres de Sants: autogestió proletària en un barri de Barcelona (1870-1939) [Les Coopératives ouvrières de Sants : autogestion prolétaire dans un quartier de Barcelona (1870-1939)]*, Barcelona, La Ciutat Invisible, 348 p.

DAWANCE T., LOUEY C., 2014, « Le Community Land Trust de Bruxelles. Quand l'Europe s'inspire des Etats-Unis pour construire un gouvernement urbain et une politique de l'habitat, coopérative, solidaire et anti-spéculative. », dans COLLECTIF CHAIRECOOP (dir.), *Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du XXI^{ème} siècle*, CHAIRECOOP, p. 133-146.

DELGADO M., 2007, *La ciudad mentirosa: fraude y miseria del « modelo Barcelona » [La ville menteuse : fraude et misère du « modèle Barcelone »]*, Madrid, Los Libros de la Catarata, 242 p.

DELPEUCH T., 2009, « Comment la mondialisation rapproche les politiques publiques », *L'Économie politique*, Vol. 3, n°43, p. 77-99.

DESC, PAH, 2013, « Emergencia habitacional en el estado español. La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derechos humanos ».

DEVAUX C., 2015, *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Géographie sociale), 394 p.

DOMÍNGUEZ M., MARTÍNEZ LÓPEZ M., LORENZI E., 2010, *Okupaciones en movimiento. Derivas, estrategias, prácticas [« Okupations » en mouvement. Dérives, stratégies, pratiques]*, Madrid, Tierra de Nadie.

DONZELOT J., 2009, *La ville à trois vitesses et autres essais*, Paris, Éd. de la Villette (Penser l'espace), 111 p.

D'ORAZIO A., 2012, « La nébuleuse de l'habitat participatif. Radiographie d'une mobilisation », *Métropolitiques*, [En ligne], mis en ligne le 16 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html>. Consulté le 24 mars 2015.

DROSTE C., 2015, « German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development? », *Urban Research & Practice*, Vol. 8, n°1, p. 79-92.

ESTIVILL J., 1979, « Cooperativisme » ARTAL F. (dir.), *Ictineu: diccionari de les ciències de la societat als Països Catalans: segles XVIII-XX [Ictineu : dictionnaire des sciences de la société des Pays Catalans : siècles XVIII-XX]*, p. 126-130.

FABUREL G., 2014, « L'habitant et les savoirs de l'habiter comme impensés de la démocratie participative », *Cahiers Ramau, L'implication des habitants dans la fabrication de la ville. Métiers et pratiques en question*, n°6, p. 31-53.

FELICE E. DI, 2014, « De l'occupation, à l'habitation », dans COLLECTIF CHAIRECOOP (dir.), *Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du XXIème siècle*, CHAIRECOOP, p. 271-294.

FERRATON C., 2007, *Associations et coopératives : une autre histoire économique*, Ramonville Saint-Agne, Érès, 239 p.

GIRALT A., 2014, « Dels Batlló als Muñoz », dans LACOL (dir.), *Inventari de Can Batlló: teixint una història col·lectiva*, Barcelona, Secretariat d'Entitats de Sants, Hostafrancs i la Bordeta, p. 39-54.

GORDON P., 2000, « Robert Owen », *Perspectives : revue trimestrielle d'éducation comparée*, Vol. 24, n°1-2, p. 287-306.

HACHE A., 2005, « Barcelone : Projets Urbains globaux et revendications territoriales », *Socio-anthropologie*, n°16 [En ligne] mis en ligne le 15 novembre 2015. URL : <http://socio-anthropologie.revues.org/433>, consulté le 8 juin 2015.

HENRY G., 1992, *Barcelone : Dix années d'urbanisme, la renaissance d'une ville*, Paris, Le Moniteur Editions, 175 p.

HERREROS SALA T., 2004, « Movimiento de las okupaciones y movimientos sociales : elementos de análisis para el caso de Cataluña [Mouvement de squatteur et mouvements sociaux : éléments d'analyses pour la cas de la Catalogne] », dans ADELL ARGILES R., MARTINEZ LOPEZ M. (dirs.), *¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales [Où sont les clés? Le mouvement okupa : pratiques et contextes sociaux]*, Madrid, Los Libros de la Catarata, p. 129-149.

HONNETH A., 2004, « La théorie de la reconnaissance: une esquisse », *Revue du MAUSS*, Vol.1, n°23, p. 133-136.

JAGLIN S., 2005, « La participation au service du néolibéralisme? Les usagers dans les services d'eau en Afrique subsaharienne », dans BACQUE M.-H., SYNTOMER Y. (dirs.), *Gestion de proximité et démocratie participative : une perspective comparative*, La Découverte, p. 271-291.

LACOL (dir.), 2014, *Inventari de Can Batlló: teixint una història col·lectiva*, Barcelona, Secretariat d'Entitats de Sants, Hostafrancs i la Bordeta, 173 p.

LA DEFENSORA DEL PUEBLO, 2013, « Estudio "Viviendas Protegidas Vacías" », Madrid, 162 p. [_URL : https://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/Documentacion/Estudio_Viviendas_Protegidas_Vacias.pdf](https://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/Documentacion/Estudio_Viviendas_Protegidas_Vacias.pdf), consulté le 18 mai 2015.

- LEFEBVRE H., 1968, *Le Droit à la ville*, Paris, Éditions Anthropos (Société et urbanisme), 164 p.
- LEIVA E., MIRÓ I., URBANO X., 2007, *De la protesta al contrapoder. Nous protagonismes socials en la Barcelona metropolitana [De la proteste au contre-pouvoir. Nouveaux acteurs sociaux dans la Barcelone métropolitaine]*, Barcelona, Virus, 221 p.
- LEVY-VROELANT, C., TUTIN, C. (dirs.), 2010, *Le logement social en Europe au début du XXI^e siècle: la révision générale*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Géographie sociale), 250 p.
- LOPES DE SOUZA M., 2014, « Marcelo Lopes de Souza : “Ensemble avec l’Etat, malgré l’Etat, contre l’Etat. Les mouvements sociaux, agents d’un urbanisme critique” », dans GINTRAC C., GIROUD M. (dirs.), *Villes contestées: pour une géographie critique de l’urbain*, Paris, les Prairies ordinaires, p. 339-379.
- MAKHLOUF DE LA GARZA M., 2014, « Transformaciones urbanísticas y movimientos vecinales actuales. El caso de la Barceloneta, Barcelona », *La apropiación de lo urbano: ciudadanía y participación*, p. 15.
- MANSILLA LÓPEZ J.A., 2014, « La Flor de Maig somos nosotros. Geografía urbana de la memoria en Poblenou, Barcelona [Nous sommes La Fleur de Mai. Géographie urbaine de la mémoire à Poblenou, Barcelone] », *Geo Crítica (Scripta Nova)*, XVIII, 493 (05), p. 18.
- MARCE J., 2014, « Dos anys a Can Batlló: somnis que es fan realitat », dans LACOL (dir.), *Inventari de Can Batlló: teixint una història col·lectiva*, Barcelona, Secretariat d’Entitats de Sants, Hostafrancs i la Bordeta, p. 95-116.
- MARCHAND M.-P., 2012, « Le Village vertical: la longue marche d’une coopérative d’habitants à Villeurbanne », *Métropolitiques*, [En ligne], mis en ligne le 9 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Le-Village-vertical-la-longue.html>. Consulté le 24 mars 2015.
- MARTÍNEZ LÓPEZ M., 2007a, « El Movimiento de Okupaciones : Contracultura Urbana y Dinámicas Alter-Globalización », *Revista de Estudios de Juventud*, n°76, p. 225-243.
- MARTÍNEZ LÓPEZ M., 2007b, « The Squatters’ Movement: Urban Counter-Culture and Alter-Globalization Dynamics », *South European Society and Politics*, Vol. 12, n°3, p. 379-398.
- MARTÍNEZ LÓPEZ M., 2013, « The Squatters’ Movement in Europe: A Durable Struggle for Social Autonomy in Urban Politics », *Antipode*, Vol. 45, n°4, p. 866-887.
- MARTÍNEZ LÓPEZ M., GARCÍA BERNARDOS Á., 2014, « The Occupation of Squares and the Squatting of Buildings: Lessons From the Convergence of Two Social Movements », dans PERUGORRIA I., TEJERINA B. (dirs.), *From Social to Political. New Forms of Mobilization and Democratization*, Bilbao, Servicio Editorial de la Universidad del País Vasco.
- MASJUAN E., 2000, *La ecología humana en el anarquismo ibérico: urbanismo « orgánico » o ecológico, neomalthusianismo y naturismo social*, Barcelona, Icaria, 507 p.

- MASJUAN E., 2006, « La cultura de la naturaleza en el anarquismo ibérico y cubano », *Signos Históricos*, 15, p. 98-123.
- MATEU VICO N., 2011, *La Barcelona d'en Porcioles : la idea de la ciutat de l'alcade Josep Maria Porcioles (1957-1973)*, Mémoire de Master d'Architecture, sous la direction de Amador Ferrer i Aixalà, Universitat Ramon Llull, 98 p.
- MAURY Y., 2009, *Les coopératives d'habitants: méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Belgique, Bruylant, 432 p.
- MAURY Y., 2014, « Les injonctions paradoxales de la coopération sociale », dans COLLECTIF CHAIRECOOP (dir.), *Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du XXI^{ème} siècle*, CHAIRECOOP, p. 6-28.
- MIRALLES BUIL D., 2014, *Calafou, une coopérative d'habitants en devenir. Une solution viable face à la crise du logement à Barcelone ?*, Mémoire de géographie, Lyon, Université Lumière Lyon 2, 210 p.
- MIRET N., 2001, « Las aportaciones de la inmigración al proceso de metropolización : el caso de Barcelona [Les apports de l'immigration au processus de métropolisation : le cas de Barcelone] », *GeoCrítica (Scripta Nova)*, Vol. 72, n°94.
- MONCLÚS F.J., 2000, « Barcelona's planning strategies: from "Paris of the South" to the "Capital of West Mediterranean" », *GeoJournal*, Vol. 51, n°1-2, p. 57-63.
- MONTOLIU C., 1912, *La Ciudad-Jardín*, Barcelona, Publicaciones de la Sociedad Cívica La Ciudad Jardín, 31 p.
- NAREDO J.M., 2013, « Genèse et conséquences du modèle immobilier espagnol », dans COUDROY DE LILLE L., VAZ C., VORMS C. (dirs.), *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970: la ville, la démocratie et le marché*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Espace et territoires), p. 177-190.
- NAREDO J.M., MONTIEL MÁRQUEZ A., 2011, *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano [Le modèle immobilier espagnol et son apogée dans le cas valencien]*, Barcelona, Icaria, 174 p.
- PAREJO ALFONSO L., 2013, « L'évolution du cadre juridique de la production de la ville depuis 1956 », dans COUDROY DE LILLE L., VAZ C., VORMS C. (dirs.), *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970: la ville, la démocratie et le marché*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Espace et territoires), p. 25-38.
- PEREZ BARO A., 1972, *Les cooperatives a Catalunya*, Barcelona, Institut d'estudis catalans, 122 p.
- PICCOLO F. LO, GIAMPINO A., TODARO V., 2014, « Palerme, ville sans domicile. Droit au logement : entre informalité et arrangement politiques », dans COLLECTIF CHAIRECOOP (dir.), *Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du XXI^{ème} siècle*, CHAIRECOOP, p. 195-309.

POINTELIN R., 2015, (à paraître) *L'habitat alternatif en Catalogne, un modèle émergent : La (re)naissance d'une « troisième voie », entre pragmatisme et utopie.*, Thèse de géographie, Girona, Universitat de Girona.

POLANYI K., 1982, *La Grande transformation: aux origines économiques et politiques de notre temps*, Paris, Gallimard, 419 p.

RODRÍGUEZ LÓPEZ J., 2006, « Los booms inmobiliarios en España. Un análisis de tres períodos [Les booms immobiliers en Espagne. Une analyse de trois périodes] », *Papeles de Economía Española*, 109, p. 76-90.

ROUX M., 2002, *Inventer un nouvel art d'habiter : le ré-enchantement de l'espace*, Paris, L'Harmattan, 205 p.

SANCHEZ GARCIA A.B., PLANDIURA RIBA R., 2003, « La provisionalidad del régimen de protección oficial de la vivienda pública en España [Le caractère provisoire du régime de protection officielle du logement public en Espagne] », *GeoCrítica (Scripta Nova)*, Vol. 7, n°146.

STANCHIERI M., 2012, « Reforma urbanística y génesis de la degradación: el caso de la afectación del PGM sobre el barrio de Vallcarca en Barcelona [Réforme urbanistique et genèse de la dégradation : le cas des effets du PGM sur le quartier de Vallcarca à Barcelone] », *Revista Diagonal*, n°32 [En ligne] mis en ligne en 2015. URL : <http://www.revistadiagonal.com/articulos/analisi-critica/reforma-urbanistica-y-genesis-degradacion-vallcarca/>, consulté le 8 juin 2015.

TATJER MIR M., 1998, « Los orígenes de la vivienda social en Barcelona : las cooperativas de vivienda en el primer tercio del siglo XX », dans CAPEL SÁEZ H., LINTEAU P.-A. (dirs.), *Barcelona-Montreal. Desarrollo urbano comparado*, Barcelona, Universidad de Barcelona, p. 413-434.

TER MINASSIAN H., 2009a, *Ciutat Vella entre rehabilitation et gentrification politiques publiques et changements sociaux dans le centre ancien de Barcelone (1980-2008)*, Thèse de doctorat de géographie, Paris, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne et Universitat de Barcelona, 572 p.

TER MINASSIAN H., 2009b, « Y a-t-il une gentrification à Barcelone ? Le district Ciutat Vella entre 1991 et 2005 », *Géocarrefour*, Vol. 84, 1-2, p. 93-103.

TER MINASSIAN H., 2010, « La réhabilitation du centre ancien de Barcelone : discours et représentations par les pouvoirs publics (1980-2008) », *Espaces et sociétés*, 142, n°2, p. 95-112.

TOUSSAINT J.-Y., 2003, *Projets et usages urbains. Fabriquer et utiliser les dispositifs techniques et spatiaux de l'urbain*, Géographie, Lyon, Université Lumière Lyon 2, 263 p.

TRILLA C., 2009, « La Llei del dret a l'habitatge: aspectes més destacats [La Loi du droit au logement : aspects les plus marquant] », *Revista catalana de dret públic*, n°38, p. 97-118.

TURMO R., 2004, *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge [Andel: le modèle scandinave d'accès au logement]*, Barcelona, Fundació Jaume Bofill, 74 p.

VAQUER I FANES J., 2010, « Barcelone, capitale de l'Euro-Méditerranée », *Outre-Terre*, 23, 3, p. 49-57.

VAZ C., 2013, *Le franquisme et la production de la ville. Politiques du logement et de l'urbanisme, mondes professionnels et savoirs urbains en Espagne des années 1930 aux années 1970.*, Thèse de doctorat d'Histoire, Paris, Université Paris Ouest Nanterre La Défense, 974 p.

VILANOVA J.M., 1998, « La renovación del espacio residencial: estrategias y políticas de intervención en Barcelona [La rénovation de l'espace résidentiel : stratégie et politiques d'intervention à Barcelone] », dans CAPEL SAEZ H., LINTEAU P.-A. (dirs.), *Barcelona-Montreal. Desarrollo urbano comparado*, Barcelona, Universidad de Barcelona, p. 459-468.

VORMS C., 2009, « Surproduction immobilière et crise du logement en Espagne », *La Vie des idées*, [En ligne], mis en ligne le 12 mai 2009. URL: <http://www.laviedesidees.fr/Surproduction-immobiliere-et-crise.html>. Consulté le 24 mars 2015.

VORMS C., 2011, « Barcelone : mobilisations locales ou désespoir global ? », *Métropolitiques*, [En ligne] mis en ligne le 30/11/11. URL: <http://www.metropolitiques.eu/Barcelone-mobilisations-locales-ou.html>, consulté le 8 juin 2015.

VORMS C., 2013, « Madrid années 1950 : la question des baraques », *Le Mouvement Social*, Vol. 4, n°245, p. 43-57.

WHITE D.F., KOSSOFF G., 2011, « Anarchisme, libertarisme et environnementalisme : la pensée anti-autoritaire et la quête de sociétés auto-organisées », *Ecologie & politique*, Vol. 1, n°41, p. 145-171.

YAGÜE AVIÑO A., 2013, *El cooperativisme llibertari com a eina de transformació social: el cas de la Cooperativa Integral Catalana*, Thèse de doctorat, Universitat de València, Mémoire de Master en Economie sociale, 91 p.

Sitographie

Site web d'institutions et d'organismes publics ou privés

<http://ajuntament.barcelona.cat/habitaturba/sites/default/files/Pacto%20Nacional%20para%20la%20vivienda%202007-2016.pdf>

Site internet de la Municipalité de Barcelone. PDF du Pacte National pour le Logement 2007-2016. Consulté le 25 mai 2015.

<http://ciudad.blogs.uoc.edu/post/97050739202/algunas-ideas-sobre-turismo-y-ciudad>

Blog de *l'Universitat Oberta de Catalunya*. Article du géographe Albert Arias sur le thème du tourisme à Barcelone. Consulté le 17 mai 2015.

<http://www.cooperativestrellball.coop/consolida/coopera/barri-cooperatiu>

Site internet de la Fédération des Coopératives de Travail de Catalogne. Page traitant du projet de *Barri Cooperatiu*. Consulté le 2 juin 2015.

<http://www.cugat.cat/diari/sons/105981>

Site internet de la radio de *Sant Cugat del Vallès*. Entretien du représentant du collectif 6Claus. Consulté le 24 mai 2015.

http://eldigital.bcn.cat/comencen-les-obres-de-la-primera-promocio-dhabitatge-public-de-can-batllo_133885.html

Journal numérique de la Municipalité de Barcelone. Consulté le 24 mai 2015.

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000>

Site internet du Ministère du Développement espagnol. Page traitant du prix des logements en Espagne. Consulté le 18 mars 2015.

http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/AYUDASVIV/DESC_VPO/

Site internet du Ministère du Développement espagnol. Page traitant de la déqualification des logements protégés. Consulté le 20 mai 2015.

http://www10.gencat.cat/drep/binaris/entrevista_habitatge_trilla_tcm112-134706.pdf

Site internet de la *Généralité de Catalogne*. Entretien de Carme Trilla par un journaliste. Consulté le 12 mai 2015.

http://www.gencat.cat/mediamb/publicacions/monografies/L_18_2007_dret_hab_%28cat%29.pdf

Site internet de la *Généralité de Catalogne*. PDF de la Loi du Droit au Logement de 2007. Consulté le 12 mai 2015.

http://www.gencat.cat/treball/doc/doc_15843307_1.PDF

Site internet de la *Généralité de Catalogne*. PDF de la Loi des coopératives de 2002. Consulté le 12 mai 2015.

http://www.gencat.cat/treball/doc/doc_20387578_1.pdf

Site internet de la *Généralité de Catalogne*. Compte rendu des Journées Européennes sur l'habitat en régime coopératif qui se sont déroulées en 2007. Consulté le 12 mai 2015.

<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2014/10/10/731907-las-ejecuciones-hipotecarias-suben-un-4-2-hasta-junio-lideradas-por-cataluna-segun>

Site internet de la compagnie immobilière la plus importante d'Espagne. Ses données sont notamment utilisées par le service statistique de la Municipalité de Barcelone. Consulté le 18 mars 2015.

http://www.ign.es/espmmap/turismo_bach.htm

Site internet de l'IGN espagnol. Consulté le 22 mai 2015.

<http://www.promusa.cat/index.asp?ap=contingut&idApartat=26&idIdioma=1>

Site internet de la société publique de logement social de *Sant Cugat del Vallès*. Page traitant du projet de *Masoveria urbana* de la Municipalité. Consulté le 26 mai 2015.

Sites web traitant des mouvements sociaux à Barcelone

<http://afectadosporlahipoteca.com/>

Site internet de la PAH. Consulté le 23 mai 2015.

<https://ajovesarria.wordpress.com/>

Site internet de l'Assemblée de jeunes de Sarrià. Consulté le 31 mai 2015.

<http://assembleadegracia.com/blog/c-t-habitatge-i-espai-public/>

Site internet de l'Assemblée de Gràcia du 15M. Consulté le 23 mai 2015.

<https://barcelonaencomu.cat>

Site internet de la plateforme citoyenne *Barcelona en Comú*. Consulté le 4 juin 2015.

<http://barriscooperatiu.barripoblesec.org/>

Site internet du projet de « quartier coopératif » de *Poble Sec* (Barcelone). Consulté le 2 juin 2015.

<http://www.firaesc.org/>

Site internet de la Foire d'Economie Solidaire de Catalogne de 2014. Consulté le 8 mai 2015.

<https://guanyembarcelona.cat>

Site internet de la plateforme citoyenne *Guanyem Barcelona*. Consulté le 4 juin 2015.

<https://laflorestaindignadactua.wordpress.com>

Site internet de l'Assemblée de *la Floresta* (Sant Cugat) du 15M. Consulté le 31 mai 2015.

<http://manueldelgadoruiz.blogspot.com.es/2010/08/el-triunfo-de-porcioles-comentario-para.html>

Blog de l'anthropologue urbain Manuel Delgado. Consulté le 21 mai 2015.

<http://www.viviendadigna.org/>

Site internet de la *Plateforme pour un Logement Digne*. Consulté le 11 mai 2015.

<http://vuitantamil.blogspot.com.es/>

Site internet de la mobilisation de la CUP contre les logements vides à Barcelone. Consulté le 22 mai 2015.

<https://www.youtube.com/watch?v=HFFTJEBUNgo>

Interview de Ivan Miró : « Iván Miró, investigador en Economía Cooperativa y Políticas Urbanas [Ivan Miró, chercheur en Economie Coopérative et Politiques Urbaines] », Donostia Gaur, Municipalité de Donostia-San Sebastian. [En ligne] mise en ligne le 29 mai 2014. Consulté le 2 juin 2015.

Sites web concernant les habitats alternatifs

<http://cooperasectv.barripoblesec.org/cooperasec-2012/habitatge/>

Site internet de l'Assemblée de Quartier de Poble Sec (Barcelone). Interview d'Ada Colau (de la PAH) et d'Enric Duran (de la Coopérative Intégrale Catalane) sur le sujet du logement alternatif dans le contexte de crise à Barcelone. Consulté le 6 juin 2014.

<http://cooperativa.cat/>

Site internet de la CIC. Consulté le 5 juin 2015.

<http://www.fedcoophabitcat.org/>

Site internet de la Fédération de Coopérative d'Habitation de Catalogne. Consulté le 8 juin 2015.

<http://www.habitatgesocial.cat/>

Site internet du groupe de travail *Habitatge Social* (Logement Social) de la CIC. Consulté le 5 juin 2015.

<http://hablab.roig21crea.org/>

Site internet du projet de Roig21. Consulté le 31 mai 2015.

<http://www.labase.info/>

Site internet de l'Athénée Coopératif La Base. Consulté le 19 mai 2015.

<http://www.laborda.coop/>

Site internet de La Borda. Consulté le 27 mai 2015.

<https://princesa49.wordpress.com/>

Site internet du projet de coopérative de *Carrer de la Princesa*. Consulté le 25 mai 2015.

<https://projecte6claus.wordpress.com/>

Site internet du collectif 6Claus. Consulté le 8 juin 2015.

<http://www.rtve.es/alacarta/videos/documentos-tv/documentos-tv-gente-sin-casa/2896355/>

Site internet du groupe Radio et Télévision Espagnole (Radio y Televisión Española). Un documentaire sur la crise du logement y a été réalisé. Consulté le 18 mars 2015.

<http://www.sostrecivic.org/>

Site internet de *SostreCivic*. Consulté le 30 mai 2015.

Autres

<http://aracoop.coop/cooperatives-dhabitatge-noves-respostes-als-reptes-actuals/>

Site internet d'*AraCoop*, un programme de coopération publique-privée impulsé par le *Département Entreprise et Emploi* de la *Généralité de Catalogne* et regroupant plus de 80

institutions publiques et privées. Article d'Eva Martínez (présidente de la FCHC) traitant des coopératives d'habitation en Catalogne. Consulté le 25 mai 2015.

<http://lamentable.org/carmen-trilla-los-ninos-que-sufren-la-pobreza-seran-una-generacion-marcada/>

Site internet d'information indépendant tenu par de nombreux chercheurs et chercheuses. Entretien de Carme Trilla. Consulté le 26 mai 2015.

http://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/Opus_Dei/136201

Site internet du dictionnaire en ligne Larousse. Entrée « Opus Dei ». Consulté le 10 mai 2015.

http://raonspublicues.org/prueba/wp-content/uploads/2014/01/RAONS-PUBLIQUES_DOSSIER-FR_WEB.pdf

Site internet de l'association / coopérative *Raons Públiques*. Dossier de présentation (en français). Consulté le 3 juin 2015.

Articles de presse

20 minutos, 5 septembre 2007, « Viviendas baratas por ley en Andalucía [Le logement abordable par la loi en Andalousie] ».

20 minutos, 12 juillet 2013, « La PAH ocupa un bloque de pisos en el centro de Barcelona para alojar a cuatro familias [La PAH occupe un bloc de logements dans le centre de Barcelone pour loger quatre familles] ».

BCN Mes, 30 avril 2015, « Poble Sec está cabreado [Poble Sec est en colère] ».

Diagonal (Jose Mansilla et Giuseppe Aricó), 23 juillet 2014, « A 10 años del Forum de las Culturas. El Parc del Fòrum: una plaza sin gente para gente sin plaza [A dix ans du Forum des Cultures. Le Parc du Forum : une place sans citadin pour citadin sans place] ».

Diagonal (Giorgos Kallis), 27 novembre 2014, « AirBnb: alquilar no es compartir [AirBnb : louer ce n'est pas partager] ».

Diagonal, 5 janvier 2015, « Nou Barris: el distrito con 16 desahucios al día [Nou Barris : le district avec 16 expulsions par jour] ».

Directa, 22 mai 2015, « Pactar masoveria urbana amb un ajuntament? L'experiència del col·lectiu Sis Claus [S'accorder sur la *masoveria urbana* avec une municipalité ? L'expérience du collectif SisClaus] ».

El Diario (Ivan Miró), 13 novembre 2013, « Genealogia de les ciutats cooperatives [Généalogie des villes coopératives] ».

El Diario, 26 novembre 2014, « Celobert la cooperativa d'arquitectura, enginyeria i habitatge amb responsabilitat ecosocial [Celobert la coopérative d'architecture, d'ingénierie et d'habitation avec responsabilité éco-sociale] ».

El Diario, 21 janvier 2015, « Los vecinos rechazan el acuerdo CiU-PP para hacer un hotel de lujo en el *Deutsche Bank* [Les voisins refusent l'accord CiU-PP pour faire un hôtel de luxe dans le *Deutsche Bank*] ».

El Diario, 7 mai 2015, « Ada Colau guanyaria les eleccions de Barcelona, segons el CIS [Ada Colau gagnerait les élections de Barcelone, selon un sondage CIS] ».

El Diario, 25 mai 2015, « Ada Colau, de okupa a alcaldesa [Ada Colau, d'*okupa* à maire] ».

El Diario, 27 mai 2015, « El engranaje de la arquitectura social [L'engrenage de l'architecture sociale] ».

El Economista, 18 septembre 2007, « Así serán las ayudas al alquiler: 210 euros al mes y desgravaciones para inquilinos y propietarios [Ainsi seront les aides à la location : 210 euros par mois et déductions d'impôts pour les locataires et les propriétaires] ».

El Mundo, 14 mars 2007, « El barrio más caro de España [Le quartier le plus cher d'Espagne] ».

El País, 7 juin 2002, « Nace una plataforma vecinal de afectados por planes urbanísticos en Barcelona [Naissance d'une plateforme de quartier d'affectés par les plans d'urbanisme de Barcelone] ».

El País, 18 septembre 2007, « Chacón anuncia una ayuda de 210 euros para los jóvenes que alquilen una vivienda [Chacón annonce une aide de 210 euros pour les jeunes qui louent un appartement] ».

El País, 5 juin 2011, « La 'contrarreforma' de Mas también desregula los pisos turísticos [La "contre-réforme" de Mas dérégule également les appartements touristiques] ».

El País, 22 juillet 2012, « Ciutat Meridiana, ciudad desahucio [Ciutat Meridiana, ville-expulsion] ».

El País, 8 octobre 2012, « Los vecinos de barrios ricos de Barcelona viven ocho años más que los del Raval [Les résidents des quartiers riches de Barcelone vivent huit ans de plus que ceux du Raval] ».

El País, 1 août 2014, « Gràcia dio 315 licencias para pisos turísticos antes de la moratoria [Gràcia donne 315 licences pour appartements touristiques avant le moratoire] ».

El País, 4 janvier 2015, « Barcelona ultima su primer gran proyecto inmobiliario tras la crisis [Barcelone prépare son premier projet immobilier depuis la crise] ».

El País, 12 avril 2015, « Coopolis, cantera de cooperativas en Can Batlló [Coopolis, pépinière de coopératives à Can Batlló] ».

El País, 15 avril 2015, « Pisos turísticos, pesadilla de vecinos [Appartements touristiques, le cauchemar des voisins] ».

El País, 29 avril 2015, « El Ayuntamiento de Barcelona cede a la FAVB solares para levantar 300 pisos [La Municipalité de Barcelone cède des terrains à la FAVB pour construire 300 appartements] ».

El Periódico, 2 juin 2014, « Gràcia inicia la sutura de la cicatriz de Vallcarca [Gràcia commence à cicatriser le quartier de Vallcarca] ».

El Periódico, 9 décembre 2014, « Los desalojos bajo el viaducto de Vallcarca finalizarán en marzo [Les expulsions sous le viaduc de Vallcarca termineront en mars] ».

La Marea, 7 décembre 2014, « El movimiento 'okupa' cumple 30 años desde su irrupción en España [Cela fait 30 ans que le mouvement okupa a fait irruption en Espagne] ».

Le Monde Diplomatique, décembre 2012, « Habitat coopératif, verrou contre la spéculation ».

La Vanguardia, 4 novembre 2015, « Vecinos del barrio de Vallcarca denuncian que una expropiación beneficia a una constructora [Les habitants du quartier de Vallcarca dénoncent le fait qu'une expropriation bénéficie à une société de construction] ».

La Vanguardia, 10 mars 2015, « Catalunya legalitza 49.000 pisos turístics en dos anys [La Catalogne légalise 49 000 appartements touristiques en deux ans] ».

The Times, 6 octobre 2011, « Barcelona, heaven for tourists and thieves ».

Tot Sant Cugat, 12 mars 2015, « Sant Cugat, pioner en habitatge públic en règim de masoveria a Catalunya [Sant Cugat, pionnière en logement public en régime de *masoveria* en Catalogne] ».

Sources statistiques

European Mortgage Fund, Hypostat 2007.

Eurostat, Urban Audit, données 1991-2012.

Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT).

Instituto Nacional de Estadística (INE), Département du Territoire et de la Durabilité.

Ministère du Développement espagnol.

Project “Evaluating the Impact of Structural Policies on Health Inequalities and their Social Determinants, and Fostering Change” (SOPHIE). European Commission.

Autres sources

Diverses plaquettes d'informations d'acteurs du tiers secteur du logement.

Divers tracts revendicatives des *Grups d'Habitatge* alternatifs.

Divers tracts des partis politiques en liste pour les élections municipales de Barcelone.