

L'HABITAT COOPERATIF A L'ÉPREUVE DU CONCEPT DU COMMUN

*Etude de cas sur l'habitat participatif Le cairn
et la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars*

— Mémoire de Master 2 —

Loïc RIGAUD – Master Economie sociale et solidaire 2018 - 2020 – Sous la direction de Marie FARE



REMERCIEMENTS

Ce travail est l'aboutissement de plusieurs mois de recherches, de lectures, d'échanges et de rédaction tous aussi passionnants les uns que les autres. Je tiens ici à remercier tous ceux et celles qui m'ont accompagné dans cette aventure.

Dans un premier temps ma directrice de mémoire, Marie FARE, Maitre de conférences en sciences économiques à l'Université Lumière Lyon 2, pour son accompagnement et son exigence. Par la même occasion, je remercie tous les enseignants et les intervenants professionnels qui ont participé ces deux dernières années au cursus ESS de l'Université Lyon 2.

Je tiens également à remercier tout particulièrement mon tuteur de stage, Nicolas Bérut, pour nos riches échanges autour de l'habitat participatif et le partage de ses connaissances. Merci aux habitants de l'immeuble Le cairn qui ont accepté un entretien. Merci pour votre temps et l'intérêt porté à ce travail.

Merci à ma relectrice, Lucile, qui, d'une efficacité sans nom m'a aidé à perfectionner ce mémoire. Et surtout un grand merci à Marion ma compagne, à mes enfants et ma famille qui ont su m'accompagner, se mobiliser pour me libérer du temps et me soutenir durant ces deux années.

Plus généralement merci à tous ceux et celles qui ont pris le temps de répondre à mes questions, qui m'ont écouté, à qui j'ai pu confier mes doutes et mes idées et qui ont ainsi enrichi considérablement mon travail.

NOTES AUX LECTEURS

Bien que l'écriture inclusive participe de la progression de l'égalité femmes / hommes par la manière d'écrire, l'auteur a choisi de ne pas utiliser cette forme syntaxique.

Le présent texte est sous licence creative commons : paternité + pas d'utilisation commerciale + partage dans les mêmes conditions (BY NC SA). C'est-à-dire que le titulaire des droits autorise l'exploitation de l'œuvre originale à des fins non commerciales, ainsi que la création d'œuvres dérivées, à condition qu'elles soient distribuées sous une licence identique à celle qui régit l'œuvre originale.



RESUME

L'habitat participatif émerge en France depuis les années 2000 et entend devenir une troisième voie du logement en France en mettant l'habitant au cœur de son habitat. Le mouvement souhaite transformer le secteur de l'immobilier par la participation des habitants à la conception de leur logement et à la gestion de leur lieu de vie. Un modèle qui, pour certains projets d'habitat coopératif, se veut non spéculatif, construit comme une alternative à la propriété individuelle et à la location. Pour cela, les groupes d'habitants se sont inscrits dans des démarches citoyennes, collectives et politiques que les chercheurs inscrivent dans le mouvement des communs (Miralles Buil, 2017). Pierre Dardot et Christian Laval qui travaillent autour de ce concept récent, en ont fait une théorie politique qui ambitionne de dépasser le système néolibéral pour créer une « société des communs ». Un « agir en commun » qui permet de transformer les ressources mises en commun par une implication des usagers à leur gouvernance. C'est ce que nous verrons dans une première partie de ce mémoire.

Au travers de l'exemple de l'habitat participatif Le cairn et de la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars, l'auteur a identifié dans ce travail des pratiques de mise en commun en fondant son analyse sur les principes de la « praxis instituante » décrit par Dardot et Laval (Dardot et Laval, 2015). Il mobilise ensuite le concept des communs sociaux pour interroger l'accessibilité locale réelle et démocratique de son terrain d'étude, la politisation de son action et l'implication sur son territoire.

En conclusion, l'auteur essaye de répondre à sa question de départ au regard du travail d'analyse réalisé pour déterminer si le modèle d'habitat coopératif tel que promu par Habicoop peut être considéré comme un commun à même de transformer la politique du logement en France. En mobilisant le concept du commun, il démontre la nécessité de démocratiser l'habitat coopératif pour renforcer son accessibilité au plus grand nombre, en favorisant son institutionnalisation dans le cadre d'un partenariat renforcé avec l'Etat, les collectivités locales et les bailleurs sociaux. Pour éviter le piège de l'isomorphisme institutionnel qui risque de le priver de ses capacités transformatrices, l'auteur préconise de maintenir un « agir en commun » comme condition indispensable à l'émergence d'une nouvelle façon d'habiter.

TABLE DES MATIERES

REMERCIEMENTS	3
NOTES AUX LECTEURS	4
RESUME.....	5
TABLE DES MATIERES.....	6
INDEX DES FIGURES.....	8
INDEX DES ANNEXES.....	8
LISTE DES ABREVIATIONS	9
INTRODUCTION	10
1^{ERE} PARTIE : COMMUN ET HABITAT PARTICIPATIF : CADRAGE THEORIQUE ET CONTOUR.....	17
1. Des « biens communs » au « commun » pour transformer le modèle néolibéral	19
1.1 L'émergence stratégique du commun.....	19
1.2 « L'agir en commun » comme fondement d'une « société du commun ».....	22
1.3 Les communs sociaux et urbains pour une souveraineté sociale.....	25
2. L'habitat participatif : un commun pour habiter autrement la ville	32
2.1 Des initiatives récentes qui prennent leurs racines dans les luttes sociales, démocratiques, environnementales, locales et dans les expériences étrangères.....	32
2.2 De la nébuleuse au mouvement de l'habitat participatif.....	36
3. Les coopératives d'habitants : une propriété collective non spéculative.....	40
3.1 L'habitat coopératif : un commun contre la propriété individuelle	40
3.2 Etude de cas : L'habitat participatif Le cairn à La Croix-Rousse.....	42
2^{EME} PARTIE : EN QUOI L'HABITAT PARTICIPATIF LE CAIRN PEUT-IL ETRE CONSIDERE COMME UN COMMUN ?	50
1. La participation des habitants à la conception et à la programmation de leur immeuble.....	52
1.1 « VEFA Participative ».....	52
1.2 Ateliers participatifs.....	55
1.3 Absence de participation des locataires d'Alliade Habitat	58
2. La copropriété « Le cairn » : un « bien commun vécu ».....	61
2.1 Une copropriété immobilière	61
2.2 Un immeuble investi par ses habitants	62
3. L'habitat coopératif : entre la propriété collective et le partage d'espaces communs	66
3.1 Propriété collectivité de l'immeuble et droit d'usage individuel des logements.....	66
3.2 Des espaces communs avec des droits différenciés.....	67
4. Le Groupe du 4 mars : une société coopérative.....	70
4.1 Gouvernance et gestion de la coopérative	70

4.2	Processus de décision.....	72
4.3	Gestion des conflits.....	73
3^{EME} PARTIE : L'HABITAT PARTICIPATIF LE CAIRN EST-IL UN COMMUN SOCIAL INSCRIT DANS UNE DEMARCHE DE TRANSFORMATION SOCIALE ?		
.....		77
1.	L'immeuble « Le cairn » un habitat participatif accessible à tous ?	79
1.1	Rejoindre la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars.....	79
1.2	Obtenir un logement social d'Alliade Habitat	81
1.3	Accessibilité locale et ouverture sur le territoire	83
1.4	Accessibilité financière et mixité des habitants	86
2.	Une complexité de l'habitat participatif qui freine son accessibilité réelle	89
2.1	Une culture de la propriété individuelle	89
2.2	Un engagement sur le long terme qui demande une implication quotidienne.....	91
2.3	Une complexité du modèle juridique de l'habitat participatif	95
2.4	La nécessité d'avoir un réseau professionnel et politique	99
3.	Un habitat participatif inscrit dans une démarche de transformation	101
3.1	Co-constructions des politiques publiques	101
3.2	Un investissement dans le mouvement de l'habitat participatif	103
3.3	Une ouverture sur le quartier	105
CONCLUSION		108
BIOGRAPHIE.....		114
ANNEXES		117

INDEX DES FIGURES

Figure 1 : <i>Les différents enjeux et valeurs portés par le mouvement de l’habitat participatif</i> ..39	
Figure 2 : <i>Méthodologie</i>46	
Figure 3 : <i>Implication du groupe selon le choix de la maîtrise d’ouvrage</i>53	
Figure 4 : <i>Tableau : parties collectives et espaces commun de l’immeuble Le cairn</i>65	

INDEX DES ANNEXES

Annexe 1 : <i>Schéma : Institutions, propriété et usage de l’habitat participatif Le cairn</i>118	
Annexe 2 : <i>Schéma : L’écosystème démocratique de l’habitat participatif Le cairn - Institutions et instances</i>119	
Annexe 3 : <i>Guide d’entretien</i>120	
Annexe 4 : <i>Présentation des entretiens</i>122	
Annexe 5 : <i>Document de bienvenue</i>125	
Annexe 6 : <i>Contrat d’études participatives</i>126	
Annexe 7 : <i>Statuts de la SAS coopérative Groupe du 4 mars</i>133	

LISTE DES ABREVIATIONS

AMAP : Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne
BRS : Bail Réel Solidaire
CAE : Coopératives d'activités et d'emploi
CODHA : Coopérative de l'Habitat Associatif
DALO : Droit au Logement Opposable
DDT : Direction Départementale des Territoires
EHG : Eco Habitat Groupé
ESS (Economie Sociale et Solidaire)
GAM : Groupe d'Action Municipal
GT : Groupe de Travail
HLM : Habitation à Loyer Modéré
IAE : Insertion par l'Activité Economique
ILHA : Instance Locale de l'Habitat et des Attributions
MDMS : Maison de la Métropole et Des Solidarités
MHGA : Mouvement pour l'Habitat Groupé Auto-géré
NTIC (nouvelles technologies de l'information et de la communication)
ONG : Organisation Non Gouvernementale
OSBL : Organismes Sans But Lucratif
OFS : Organisme de Foncier Solidaire
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
RNHP : Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants
SAS : Société par Actions Simplifiées
SHQ : Société d'Habitation du Québec
SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif
SCOP : Société Coopérative et Participative
VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement

INTRODUCTION

« 10 000€ le m² » cette annonce a eu l'effet d'un coup de tonnerre dans la presse lyonnaise, surtout à La Croix-Rousse, le quartier Canut de Lyon. Au mois de février dernier, les quotidiens régionaux¹ titraient sur le dépassement de ce seuil symbolique pour deux biens immobiliers mis en vente dans l'ancien sur le 4^e arrondissement de Lyon. L'aboutissement d'une longue augmentation du marché de l'immobilier dans les métropoles françaises et mondiales et particulièrement sur la métropole de Lyon qui a vu le prix moyen des logements neufs augmenter de 68% entre 2003 et 2015², pour se stabiliser autour d'une valeur moyenne comprise entre 4 200 et 4 400€/m² sur Lyon contre 3 582€/m² sur la métropole. L'augmentation est encore plus importante dans l'ancien qui a vu ses prix doubler (+ 93%) depuis 2003 pour les appartements. En 2003, le prix moyen au m² était de 1 500€, il est passé à 2 940€ en 2013 pour redescendre à 2 890€ en 2015. Cette augmentation est particulièrement marquante dans les quatre arrondissements du centre de Lyon : les 1^{er}, 2^e, 4^e et 6^e arrondissements.

La Fondation Abbé Pierre dresse un bilan sévère de l'immobilier en France dans un rapport sur le mal logement publié en 2019 : « La hausse des prix a d'abord été assez uniforme dans l'Hexagone, la décennie 2000 aboutissant en moyenne à leur doublement [...] après une légère correction en 2008, les prix sont repartis à la hausse de manière très divergente selon les territoires ». Les inégalités territoriales sont au cœur du 25^e rapport de la fondation qui dénonce le phénomène de métropolisation « qui concentre les richesses dans les grandes aires urbaines, en particulier les plus attractives » (Fondation Abbé Pierre, 2020).

Un constat confirmé dans le PLU-H adopté en 2019 par le Conseil de la Métropole de Lyon³ qui fait état d'une croissance démographique importante sur la ville de Lyon « conséquence de sa grande attractivité ». 3 900 habitants supplémentaires se sont installés chaque année à Lyon entre 1999 et 2012, soit une augmentation de + 0,84% et un marché de l'immobilier dans le neuf et dans l'ancien qui a dû suivre la demande. Le document fait état en parallèle d'un « coût du logement [qui] a beaucoup augmenté avec des valeurs immobilières aujourd'hui élevées » et d'en conclure que « les niveaux de prix rendent plus difficile l'accession à la propriété des primo-accédants et ménages modestes, voire intermédiaires dans le neuf où les prix sont en moyenne plus élevées que dans l'ancien ». Le constat est le même dans le parc locatif privé qui propose des niveaux de loyer « relativement élevés » (11,7€/m² en moyenne) qui « contraint les

¹ <https://www.leprogres.fr/edition-lyon-villeurbanne/2020/02/02/10-000-euros-le-m-la-barre-est-depassee-a-lyon>

² Source : (Métropole de Lyon, 2019) « Déclinaison métropole » / « Métropole de Lyon » A.1.1 Rapport de présentation Tome 1 – diagnostic général - p.503

³ Ibid « Déclinaison commune » / « Lyon » C.1 Cahier Communal -p.148

ménages modestes, nombreux dans le parc locatif privé, à des taux d'effort trop importants par rapport à leurs ressources ». Cette augmentation est essentiellement due au coût du foncier qui explose dans les métropoles. Le centre de Lyon a vu ainsi le prix de son foncier presque doubler en 10 ans, passant d'un montant de charge foncière moyenne de 450€ le m² en 2004-2005 à 750€ en 2014-2015⁴.

L'envolée spectaculaire des prix de l'immobilier ces dernières années dans les métropoles pousse ses habitants dehors, les empêchant de se loger ou de rester vivre dans des quartiers où le coût de la vie est devenu trop cher pour eux. Un « phénomène d'embourgeoisement » qui est une double peine pour des habitants. Ces derniers ont, pourtant, par leur investissement, permis d'améliorer la qualité de vie de leur quartier (rénovation des habitations, économie locale, investissement via les impôts locaux, etc.). La plus-value de ces efforts est captée par des investisseurs immobiliers avec des capacités financières plus importantes (Davis, 2014). Dans son ouvrage publié en 2018, *Les Métropoles barbares : démondialiser la ville, désurbaniser la terre*, Guillaume Faburel dénonce les phénomènes de métropolisation, en ce qu'ils entraînent une « privatisation des espaces » dans les grandes villes (Faburel, 2018). Pour l'auteur, il y a différents moyens de privatiser et différents espaces à privatiser. D'abord l'espace public en ville, privatisé par les commerces, puis les nouveaux produits immobiliers qui ont tendance à privatiser des îlots intérieurs, et enfin la conversion d'anciens bâtiments « qui voient leur utilité présentée comme déclinante et qui sont réaffectés à des usages bien plus mercantiles ». Dans une interview Faburel décrit comment les collectivités participent à cette privatisation des espaces et prend les exemples de l'Hôtel Dieu à Lyon 2^e, ancien hôpital public transformé en centre commercial de haut standing et l'ancienne école des Beaux-Arts dans le 1^{er} arrondissement de Lyon cible d'un projet visant à reconvertir le site avec des restaurants et des logements de standing (Faburel, 2019). Des choix politiques qui participent à l'augmentation des prix de l'immobilier, avec une présence de plus en plus importante des investisseurs dans les opérations immobilières et un remplacement des populations d'origine par des foyers plus aisés.

Un phénomène de gentrification qui n'est pas récent, mais qui s'est accentué ces dernières années. Anaïs COLLET le décrit très bien dans un ouvrage publié en 2015, dans lequel elle démontre comment la population populaire historique du quartier de La Croix-Rousse a été remplacée par une nouvelle classe moyenne en 40 ans (Collet, 2015). Avec une baisse de ses habitants de 45% entre 1962 et 1982, le quartier a connu un véritable déclin démographique lié notamment au vieillissement de sa population. Faute de moyens et d'habitants, les logements

⁴ Ibid « Déclinaison métropole » / « Métropole de Lyon » A.1.1 Rapport de présentation Tome 1 – diagnostic général - p.498

et les anciens ateliers canuts se sont dégradés. C'est à cette époque que la « génération 68 » a investi le quartier à la recherche de logements accessibles. Ces jeunes, souvent militants ou à la marge des mouvements sociaux de l'époque et de l'évolution de mœurs, ont peu à peu remplacé l'ancienne population ouvrière. A défaut de patrimoine, ces nouveaux « gentrificateurs » victimes du « déclassement » (Peugny, 2009) se sont construits un « capital résidentiel » établissant de nouveaux critères de valeur par le logement et une distinction par le quartier.

C'est ce constat qui a poussé des habitants de La Croix-Rousse à s'organiser en 2009, sous la forme d'un collectif nommé le « Groupe du 4 mars ». Cherchant à sortir de leur « condition de locataires »⁵, ils ont rapidement fait le constat qu'ils n'auraient pas les moyens de rester vivre sur le quartier sans solution alternative. Investis à titre personnel ou professionnel dans la problématique du droit au logement et de l'action sociale, les membres du groupe se sont rapidement orientés vers le modèle de la coopérative d'habitants, qui a la particularité d'être non spéculatif, avec une volonté affichée de ne pas ajouter à la pression foncière sur le territoire. Un projet qui a permis de construire 24 logements dont 22 en location sociale, grâce notamment au partenariat mis en place avec Alliade Habitat un bailleur social du territoire, qui propose des appartements locatifs sociaux. Par un montage juridique particulier, l'habitat coopératif a l'avantage de créer un statut intermédiaire entre la location et la propriété qui empêche toute spéculation lors du départ d'un coopérateur. Il s'agit d'un acte politique porté par les fondateurs du « Groupe du 4 mars » qui souhaitaient rester habiter dans le quartier de La Croix-Rousse mais refusaient d'alimenter le système spéculatif immobilier à l'œuvre à Lyon et sur les grandes métropoles. C'est aussi une volonté aussi de ces habitants de porter une autre façon d'habiter la ville. Comme les autres projets d'habitat participatif, les coopératives d'habitants permettent à leur membre de participer à la conception de leur logement et de partager des espaces communs ayant vocation à générer un nouveau lien social dans l'habitat et plus largement dans le quartier.

Le projet du « Groupe du 4 mars » est loin d'être isolé et s'inscrit dans un mouvement plus global en France et dans le monde. Les habitats participatifs se multiplient comme une forme alternative à la location, au logement individuel et à la propriété privée. Dans les villes, comme dans les campagnes, les groupes d'habitants sont nombreux à proposer des projets aux formes très différents au point de constituer une nébuleuse (D'Orazio, 2012). L'habitat coopératif est un projet ambitieux qui s'inscrit en opposition au mode de production du logement actuel et aux modes de vie dominant jugés trop individualiste par ses promoteurs. L'objectif à long terme est de devenir une troisième voie dans la production du logement en France. Pour cela, les

⁵ <https://groupe4mars.weebly.com/leacutemergence-du-projet.html#>

coopératives d'habitants se fédèrent au sein d'une association Habicoop, née en 2006 à Lyon. Les groupes adhèrent également à la Coordin'action nationale des associations de l'habitat participatif : Habitat Participatif France. Ces deux mouvements ont pour objectifs de « rendre visible et de favoriser le développement de l'habitat participatif sur le territoire Français »⁶. Contrairement aux projets des habitats autogérés des années 70-80, le mouvement de l'habitat participatif s'appuie sur les institutions pour mener à bien ses projets. Dans son ouvrage publié en 2015, Camille Devaux décrit le processus de « mise en politique » de l'habitat participatif qui a permis la multiplication des initiatives que l'on connaît aujourd'hui en France : recherche du foncier, aides financières, appui opérationnel, garantie d'emprunt pour faciliter l'accès au crédit bancaire, maîtrise d'œuvre, etc. (Devaux, 2015). Le soutien des collectivités locales et des bailleurs sociaux est indispensable pour la mise en œuvre de projets d'habitat participatif qu'ils soient à leur initiative (*top-down*) ou initiés par les habitants (*bottom-up*) (Darroman, 2014). De leur côté, les collectivités locales et les bailleurs sociaux perçoivent l'habitat participatif comme « une « boîte à outils » ou encore un « couteau suisse », c'est-à-dire une réponse à un ensemble de problématiques urbaines, qu'elles soient sociales, écologiques et environnementales ou économique » (Devaux, 2015). La loi ALUR⁷ adoptée en 2014 permet une reconnaissance officielle de l'habitat participatif et lève un certain nombre de freins juridiques et réglementaires qui empêchaient son développement.

Pour autant, les projets d'habitat participatif sont encore très peu nombreux. La Coordin'actions recense 681 projets sur le territoire national en 2019 dont 188 aboutis et 107 en travaux (Perault, en cours de publication). L'objectif des militants de l'habitat participatif de se positionner en alternative à la propriété privée et à la location en France est loin d'être atteint. La complexité des modèles juridiques et financiers, la difficulté d'obtenir des prêts et surtout le manque de foncier disponible dans les villes sont autant de freins et d'obstacles pour la démocratisation de ce type d'habitat. Les treize foyers de la coopérative d'habitants du « Groupe du 4 mars » ont investi leur nouvel immeuble « Le cairn » le 30 novembre 2019. Soit dix longues années après la première réunion qui a amené à la constitution du groupe, le 4 mars 2009. Dix années pendant lesquelles le groupe initial a évolué, des foyers étant partis, d'autres sont arrivés, et la composition des ménages a été considérablement modifiée. Dix années et autant d'heures de réunions bénévoles qui se sont succédé, de surprises et de déceptions pour aboutir à la réalisation d'un projet, où les habitants ont emménagé éreintés, après avoir subis de nombreux rebondissements inhérents aux projets immobiliers en neuf. Le « Groupe du 4 mars » n'est pas une exception : dix années, c'est la durée moyenne pour l'aboutissement des projets des

⁶ <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?HPF>

⁷ La loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

coopératives d'habitants actuellement comme le « Village verticale » à Villeurbanne, ou « Chamarel – Les barges » à Vaulx-en-Velin.

Un collectif d'auteurs a publié en 2017 le *Dictionnaire des Biens communs* (Cornu, Orsi, et Rochfeld 2017) avec la volonté de dresser un panorama des biens communs dans les domaines de la culture, de la protection, de l'environnement, de l'urbanisme, de la santé, de l'innovation, du travail, etc. Pour Miralles Buil, auteur de la partie sur les coopératives d'habitants, « les projets d'habitat participatif peuvent être vus comme des biens communs aux habitants d'un même projet, mais aussi à tous les habitants susceptibles d'intégrer un projet du même type ». Il considère l'habitat participatif comme un « bien commun vécu » au sens défini par Flahault dans ses travaux, de par ses valeurs d'entraide, de solidarité, d'autonomie et d'autogestion (Flahault 2008). Dans un ouvrage de 2015, Christian Laval et Pierre Dardot défendent la thèse selon laquelle ce n'est pas la nature du bien qui détermine s'il s'agit d'un commun mais le processus de mise en commun, « la praxis instituante ». Ils proposent une théorie selon laquelle « l'agir en commun » peut permettre la transformation du système néolibéral pour construire une « société du commun » (Dardot et Laval 2015). Hervé Defalvard a poursuivi ces travaux en amenant le concept de « communs sociaux » qui se caractérisent par « la mise en commun de ressources sociales telles que la santé, l'emploi, la culture, auxquelles sont associés une visée universaliste et un accès local démocratique » (Defalvard 2017). Pour l'auteur, si les « communs sociaux » sont encore marginaux, ils sont une piste pour transformer le système capitaliste néolibéral actuel. La réappropriation des « communs sociaux » par les citoyens et la mise en place d'un nouveau droit d'usage, tel que porté par l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), deviennent ainsi un moyen de garantir leur visée universaliste et leur accès local démocratique, en lieu et place des institutions publiques. C'est ce concept des « communs » à visé transformatrice que nous mobiliserons dans ce travail en l'appliquant aux coopératives d'habitants.

Notre terrain d'étude sera l'habitat participatif Le cairn et la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars dont je suis moi-même membre depuis 2016 et habitant depuis 2019. Une position particulière d'acteur-chercheur qui m'a permis de mener une observation participante et d'assurer une immersion active et un accès à des informations peu accessibles par quelqu'un extérieur au terrain. Un statut contraignant aussi qui force l'auteur à prendre de la distance avec son sujet, à faire un pas de côté avec son terrain en mobilisant notamment les outils méthodologiques de la recherche-action.

En quoi le modèle d'habitat coopératif tel que promu par Habicoop peut-il permettre une transformation de la politique du logement en France ? C'est ce que nous allons interroger dans

ce travail, en partant de l'expérience de l'habitat participatif Le cairn et de la coopérative d'habitants du « Groupe du 4 mars ». Nous mobiliserons l'approche contextuelle du commun pour analyser notre terrain d'étude et interroger comment le modèle d'habitat coopératif promu par Habicoop peut venir soutenir l'effort de transformation de la politique du logement en France. Pour cela, nous utiliserons le concept du « commun » tel qu'entendu par Christian Laval et Pierre Dardot, pour qui « l'agir en commun » est à même de transformer le système économique néolibéral actuel et d'instituer « une société du commun » (Dardot et Laval, 2015).

La première hypothèse est que si les coopératives d'habitants entrent – à priori – dans la définition des « communs sociaux » (Defalvard, 2017), leur complexité exclut dans les faits un public moins militant. Le changement d'échelle de l'habitat coopératif est donc conditionné à son institutionnalisation déjà en cours depuis une dizaine d'années pour permettre d'envisager sa démocratisation. Mais pour cela l'habitat coopératif devra éviter le piège de l'isomorphisme institutionnel qui risque de le priver de ses capacités transformatrices (Bidet, 2003 ; Enjolras, 1998). C'est notre deuxième hypothèse. L'« agir en commun » sera la condition indispensable que doit imposer le mouvement de l'habitat participatif s'il souhaite faire émerger une nouvelle façon d'habiter et participer à la construction d'une « société des communs ».

Dans la première partie de ce travail, nous reprendrons la notion du commun dans la littérature scientifique et son évolution récentes qui ont amené à la théorie politique du commun proposée par Dardot et Laval. Nous détaillerons les travaux des auteurs contemporains sur les communs sociaux et urbains comme une reprise en main par les citoyens-usagers des ressources publiques et/ou privées. L'habitat participatif et plus particulièrement l'habitat coopératif sont des exemples de ces initiatives publiques-commun qui replacent les habitants au centre de l'habitat et modifient les pratiques des professionnels de l'immobilier et des parties prenantes aux projets. Enfin, nous présenterons notre terrain d'étude l'habitat participatif Le cairn, la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars, et la méthodologie de notre travail. Dans une seconde partie nous déterminerons au regard du cadre théorique si le modèle des habitats coopératifs tel quel promu par Habicoop peut se prévaloir d'être un commun. Pour cela nous essayerons d'identifier des pratiques de mise en commun au sein de notre terrain d'étude en fondant notre analyse sur la définition du commun proposée dans le dictionnaire des biens communs (Cornu, Orsi et Rochfeld, 2017) et selon les principes de la « praxis instituante » décrit par Dardot et Laval (Dardot et Laval, 2015). Dans une troisième et dernière partie nous mobiliserons le concept des communs sociaux pour interroger l'accessibilité locale réelle et démocratique de l'habitat participatif Le cairn et de la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars, la politisation de son action et l'implication sur son territoire. En conclusion nous

essayerons de répondre à notre question de départ au regard de notre travail d'analyse et de déterminer si le modèle d'habitat coopératif tel que promu par Habicoop peut être considéré comme un commun à même de transformer la politique du logement en France.

1^{ERE} PARTIE

COMMUN ET HABITAT PARTICIPATIF : CADRAGE THEORIQUE ET CONTOUR

L'habitat participatif émerge en France depuis les années 2000 et entend devenir une troisième voie du logement en France en mettant l'habitant au cœur de son habitat. Le mouvement souhaite transformer le secteur de l'immobilier par la participation des habitants à la conception de leur logement et à la gestion de leur lieu de vie. Un modèle qui, pour certains projets d'habitat coopératif, se veut non spéculatif, construit comme une alternative à la propriété individuelle et à la location. Pour cela, les groupes d'habitants se sont inscrits dans des démarches citoyennes, collectives et politiques que les chercheurs inscrivent dans le mouvement des communs (Miralles Buil, 2017). Certains auteurs, qui travaillent autour de ce nouveau concept du commun, en ont fait une théorie politique qui, selon eux, pourrait permettre la transformation du système néolibéral. Un « agir en commun » qui transformera les ressources mises en commun par une implication des usagers à leur gouvernance. Dans la première partie de ce travail, nous reprendrons la notion du commun dans la littérature scientifique et son évolution ces dernières années. Nous repartirons des travaux d'Elinor Ostrom sur les biens communs naturels, qui ont ouvert un champ de recherche autour des « nouveaux communs » dont se sont saisis des auteurs plus contemporains : les travaux de Dardot et Laval d'abord autour de la théorie politique du commun, et ceux plus récents autour des communs sociaux des organisations de l'économie sociale et solidaire et des communs urbains qui prennent leur source dans le « droit à la ville » d'Henri Lefebvre (Lefebvre Henri, 1968). Dans une seconde partie nous nous intéresserons à l'habitat participatif et à son lien avec les communs. Nous inscrirons d'abord ce type d'habitat dans l'histoire du mouvement coopératif du XIXe siècle et des initiatives autogestionnaires des années 1970. Nous analyserons ensuite son développement récent, favorisé par un contexte de crises, par les expériences étrangères innovantes et la structuration d'un mouvement national. Ce dernier s'est fédéré dans la dernière décennie pour faire reconnaître l'habitat participatif par le législateur. Enfin, nous ferons état des travaux qui inscrivent l'habitat participatif et plus particulièrement l'habitat coopératif comme un commun grâce à son processus démocratique qui replace l'habitant au centre de son habitat, et part le modèle non spéculatif des coopératifs d'habitants. Nous préciserons ici notre terrain de recherche, l'habitat participatif Le cairn et la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars.

1. Des « biens communs » au « commun » pour transformer le modèle néolibéral

Dans cette partie, nous analyserons le concept du commun au travers la littérature scientifique. De l'émergence du concept des biens communs par les travaux d'Elinor Ostrom, à la théorie politique du commun portée par Dardot et Laval et les auteurs contemporains.

1.1 L'émergence stratégique du commun

Elinor Ostrom et les biens communs naturels

Ce sont les travaux d'Elinor Ostrom dans les années 90 dans le domaine des ressources naturelles qui définissent pour la première fois le principe des *commons*. S'appuyant sur l'analyse de nombreuses études de cas, Ostrom démontre que des systèmes de gouvernances partagées existent partout dans le monde pour gérer des ressources de manière égalitaire (Ostrom et Baechler, 2010). Elle prend ainsi le contre-pied de l'article qui fait alors référence de Garrett Hardin *La Tragédie des communs*, dans lequel il prétend, à partir de l'exemple d'un pâturage, qu'une ressource limitée est inexorablement vouée à la surexploitation si elle est laissée à un usage collectif (Hardin, 1968). Ainsi, « l'homo oeconomicus » n'aurait qu'un souci : celui d'optimiser son profit sans prendre en compte le renouvellement de la ressource. La seule issue possible de cette démonstration théorique selon la thèse défendue par Hardin, est la privatisation ou la nationalisation des ressources. Ostrom va venir contredire cette théorie en examinant de nombreux communs à travers le monde pour démontrer que des communautés s'organisent collectivement et exploitent des ressources à plusieurs, tout en mettant en place des mécanismes de gestion pérennes et durables. Pour Christian Laval, qui a coécrit un ouvrage de référence sur les communs avec Pierre Dardot, c'est paradoxalement Hardin qui, en voulant démontrer leur « tragédie » va remettre les communs au centre du débat (Dardot et Laval, 2015). Ostrom propose un cadre d'analyse destiné à l'observation des biens communs locaux, portés par de petits collectifs, capables de définir un cadre de fonctionnement évolutif, comprenant des règles et des mécanismes de surveillance et de contrôle efficaces, avec des possibilités de recours. Elle propose de considérer les communs comme des institutions plutôt que de les observer seulement à travers une vision économiste des biens. Ces institutions se caractériseraient par trois critères additionnels :

- La production et la gestion d'une ressource mise en commun ;
- Des parties prenantes impliquées (*commoneurs*) ;

- Et l'établissement de droits d'accès et d'usages aux ressources (Ostrom et Baechler, 2010).

Pour ses travaux et ceux de l'École de Bloomington qu'elle a créée, Ostrom recevra le prix Nobel d'économie en 2009 ce qui permettra de populariser le concept des communs. Par la suite, encouragés par une prise de conscience écologique, de nombreux chercheurs à travers le monde vont élargir la question des communs vers des ressources plus globales : les océans, le climat, les forêts, l'eau qui subissent de « nouvelles enclosures ».

La « seconde vague d'enclosure » ou « le renouveau des communs »

Pour les scientifiques qui travaillent sur le concept, les revendications autour des communs sont apparues dans les mouvements altermondialistes et écologistes à partir des années 1980. Laval et Dardot démontrent comment le mouvement s'est structuré en opposition aux politiques néolibérales de privatisation considérées comme « une seconde vague d'enclosure » (Dardot et Laval, 2015). Le terme d'enclosure (« mise en clôture ») fait référence au processus pluriséculaire de suppression du droit coutumier dans les campagnes européennes, qui permettait un usage collectif des terres par les paysans (« communaux »). Ces pratiques collectives rurales permettaient aux paysans pauvres de vivre par le glanage, le pâturage, le ramassage de champignons, etc. L'enclosure a été particulièrement poussée dans les campagnes anglaises à partir du XVI^e siècle avec la substitution de droits de propriété modernes aux droits de propriété féodaux. Dans le chapitre XXIV du *Capital*, Marx revient longuement sur ces pratiques d'expropriations des paysans, qu'il considère comme des pillages et comme le premier acte du capitalisme moderne (Dardot et Laval, 2015). Pour « libérer » les travailleurs de leurs liens de dépendance avec leur famille et leur village, il a fallu d'abord détruire leur ancienne existence communautaire. Un phénomène qui a chassé de leur terre des paysans indépendants, des fermiers, et des ouvriers agricoles. Dans son ouvrage, Marx considère ces pratiques comme un processus historique de séparation du producteur de ses moyens de productions qui a précédé le développement du système capitaliste. Une population appauvrie et nombreuse qui servit de main d'œuvre bon marché dans les usines anglaises lors de la révolution industrielle du XIX^e siècle.

La deuxième vague d'enclosure commence à la fin du XX^e siècle et fait référence à la politique économique néolibérale de privatisation des pans entiers de l'activité humaine et du vivant, qui a eu pour conséquence de multiplier les inégalités économiques et d'accès aux ressources. Pour les auteurs de *Commun, essai sur la révolution au XXI^e siècle*, le mouvement des communs est une réponse au pillage mené par « l'Etat et les oligopoles privés de ce qui appartenait jusque-

là au domaine public, à l'Etat social ou était sous le contrôle des communautés locales » (Dardot et Laval, 2015). Pour David Bollier qui a réalisé un catalogue complet de ce qu'il qualifie de « pillage silencieux », les ressources naturelles sont concernées, mais aussi les espaces publics, le patrimoine culturel, les institutions éducatives et la communication. Ce mouvement général d'enclosure serait dirigé par les grandes entreprises et soutenu par les gouvernements soumis à la logique du marché (Bollier, 2003). Ce serait ce processus qui aurait cristallisé les tensions autour de l'accaparement de l'eau et des terres à travers le monde. Un des exemples souvent cités dans la littérature est celui de la bataille de l'eau de Cochamba en Bolivie qui s'est déroulée entre janvier et avril 2000. La privatisation du système municipal de gestion de l'eau a amené à un doublement des prix et à une mobilisation sociale des associations, des syndicats et des paysans du territoire. Cette dernière s'est conclue par l'annulation du contrat de concession de service public (Dardot et Laval, 2015).

Pour Bollier, cette nouvelle vague d'enclosure a permis d'abord de faire prendre conscience aux populations de l'existence de ressources communes qu'il convient de protéger. Les communautés développent alors des stratégies de défense des communs contre l'invasion du marché, qu'il qualifie « d'aspect défensif » du « paradigme des communs » (Bollier, 2003). A partir de cette prise de conscience et autour des biens communs, naissent ensuite de nouvelles pratiques sociales de mises en communs (*commoning*), qui fournissent des pistes efficaces pour repenser l'ordre social, la gouvernance politique et la gestion écologique. C'est ce qu'il qualifie « d'aspect offensif » et qui a été porté localement par des communautés et internationalement par le mouvement altermondialiste.

L'altermondialisme est issu de la conjonction des mouvements anticapitalistes mondiaux, des différents mouvements écologistes, des mouvements sociaux traditionnels et des luttes locales. La disparition des services publics, la marchandisation et la privatisation des ressources naturelles, de la santé, de l'éducation, les combats écologiques contre les OGM, sont les luttes mises en avant dans les Forums sociaux mondiaux annuels dont le premier a eu lieu à Porto Alegre au Brésil en 2001. Dans un texte emblématique intitulé *Reclaiming the commons* écrit par Naomi Klein, le mouvement altermondialiste se saisit pour la première fois de ce terme (Klein, 2001). Dans ce texte l'auteur propose une définition du mouvement altermondialiste à partir de la revendication des communs en tant que biens inaliénables. Dans les années 2000, la question des communs se politise jusqu'à devenir un « mouvement des communs », dans un contexte de crise économique et financière mondiale (Sauvêtre, 2016). En 2011, différents mouvements de protestation à travers le monde s'emparent des places et des espaces publics et en font des lieux de contestations et d'expérimentations collaboratives en reprenant le concept

des communs : le mouvement *Occupy* aux Etats-Unis et en Angleterre, le mouvement des Indignés (*Indignados*) en Espagne et le mouvement des Printemps arabes dans de nombreux pays du monde arabe.

1.2 « L’agir en commun » comme fondement d’une « société du commun »

Dans un ouvrage publié en 2015, Benjamin Coriat approfondit la théorie institutionnaliste d’Ostrom en introduisant une nouvelle catégorie : « les communs de la connaissance ». Ses ressources sont numériques, ce sont celles des NTIC (nouvelles technologies de l’information et de la communication) (Coriat et al., 2015). Comme les biens communs naturels, ces nouveaux communs sont apparus en réaction à ce que Mélanie Dulong de Rosnay qualifie de « mouvement d’enclosure de la connaissance », que l’auteur définit comme :

« les mécanismes d’extension du droit d’auteur et de la propriété intellectuelle qui limitent l’accessibilité des informations, qui constituent elles-mêmes le support de la production de connaissances » p.3 (Festa, Dulong de Rosnay et Miralles Buil, 2018).

Il s’agit des œuvres de création littéraire ou artistique, des ressources éducatives, des publications ou des données scientifiques, des informations publiques, des logiciels, etc. Les expériences sont nombreuses en France comme dans le monde : les licences libres avec la clause *Copyleft*, le système d’encyclopédie libre et collaborative Wikipedia, le système d’exploitation Linux ou plus localement le réseau Framasoft qui propose de créer et diffuser des logiciels libres collaboratifs. Coriat s’écarte alors de la notion de « biens » et de leur « propriété naturelle » qui était centrale dans les premiers travaux scientifiques pour se concentrer sur leur institutionnalisation. Contrairement aux biens communs naturels qui risquent la destruction ou la privatisation en l’absence de régulation collective, les NTIC ont besoin d’incitations pour être créées et de partages pour être développés. Ces communs immatériels se caractérisent par leur non-rivalité, ainsi leur utilisation ne les épuise pas et n’en prive pas les autres usagers. Au contraire des exemples publiés par Ostrom, ces nouveaux communs ont besoin de réciprocité et se développent grâce à une utilisation par un plus grand nombre d’utilisateurs.

Grâce aux travaux de Coriat qui ouvrent le champ de recherche (Coriat et al., 2015), et à ceux de Pierre Dardot et Christian Laval qui proposent une nouvelle théorie (Dardot et Laval, 2015), la thématique des communs connaît dans les années 2000 un développement important dans la littérature scientifique. Une recherche que les auteurs inscrivent en relation avec le processus de développement agressif du néolibéralisme partout dans le monde. Dans leur ouvrage, Dardot et Laval démontrent la nécessité de sortir de la vision des premiers travaux autour des communs

(Dardot et Laval, 2015). Si Elinor Ostrom a bien fait évoluer le mode de pensée juridique et économique traditionnel qui différencie un « bien public » (non rival), d'un « bien privé » (excluable), en créant une troisième catégorie le « bien commun » (rivalité forte mais excluabilité faible), elle est malgré tout restée selon eux dans les cadres naturalistes de la pensée économique dominante. Selon cette théorie, ce sont les caractéristiques propres du bien qui amènera à déterminer si sa gestion est plus rationnelle économiquement par le privé, par l'Etat ou par une action collective. Ainsi il y aurait des biens qui par nature seraient « communs » mais d'autres qui seraient par nature « publics » ou « privés » (Dardot et Laval, 2015). Cette définition est trop « réifiante », trop « chosifiante » selon Christian Laval et exclut « l'agir en commun » qui est pourtant le fondement des communs (Laval, 2018).

Christian Laval et Pierre Dardot défendent la thèse selon laquelle ce n'est pas la nature du bien qui détermine sa qualité de « commun » mais le « processus de mise en commun ». Préférant la notion au singulier, le commun constituerait une « praxis instituante » en tant que « processus politique qui engendre, organise et institue les différents communs » (Dardot et Laval, 2015). Pierre Sauvêtre parle lui de la pratique du *commoning* au sens de l'activité collective de mise en commun et « de soin d'une chose en vue de son usage conjoint » (Sauvêtre, 2020). Ainsi, ce n'est pas la nature du bien qui détermine le commun mais la pratique des hommes qui crée sa mise en commun, autrement dit « l'agir en commun ». Pierre Sauvêtre dans un article de 2020, propose une définition des communs qui s'appuie sur une démonstration de Dardot et sur l'approche institutionnelle d'Ostrom, pour proposer une théorie du commun qui dépasse largement la question des biens :

« Des ensembles de pratiques autogouvernées qui auto-instituent « un lien vivant entre une chose, un objet, un lieu, une réalité naturelle (un fleuve, une forêt) ou artificielle (un théâtre, une place), et l'activité du collectif qui le prend en charge, le préserve, l'entretient et en prend soin » (Dardot, 2018) en vue d'un usage conjoint de tous les participants au collectif » p.296 (Sauvêtre, 2020).

Ainsi la « praxis instituante » ne se limite pas à la mise en commun d'une ressource et à l'établissement de règles de partage entre les parties prenantes. Les auteurs considèrent le commun comme une norme de l'agir politique. A ce titre, il s'agit d'une pratique d'auto-institution des *commoneurs* qui s'accompagne nécessairement d'une participation de tous à la gouvernance du commun, au processus de décision et à son exécution. Un « agir en commun » qui crée ainsi une co-obligation des *commoneurs* entre eux fondée sur la « codécision » et la « coactivité ». Dit autrement, il n'y a pas d'exécution des décisions sans participation au processus de décision. Les auteurs fondent ainsi le commun non pas comme un bien mais

comme un principe politique « d'une co-obligation pour tous ceux qui sont engagés dans une même activité » (Dardot et Laval, 2015).

Par ce principe de co-obligation, Dardot et Laval excluent de fait que l'obligation trouve son fondement indépendamment de l'activité et remettent ainsi en cause le principe même de propriété. Ils proposent alors d'instituer un nouveau droit, celui du « droit d'usage » face au « droit de propriété ». C'est donc l'activité de mise en commun, la « praxis instituante » qui est productrice de droit. Un « droit d'usage » qui n'aurait aucune effectivité s'il était coupé du droit de coproduire les règles de l'usage commun, et de procéder régulièrement à la révision de ces règles. Sauvêtre approfondit ce principe en parlant du concept de « souveraineté sociale » qui se définit par « la nature du lien que l'activité du collectif entretient avec la chose » vers la finalité de l'usage en commun. La souveraineté sociale, « parce qu'elle repose sur la relation et non sur la possession (du capital et du pouvoir) », permet de disjoindre la souveraineté de la propriété et permet d'octroyer des droits aux collectifs (Sauvêtre, 2020).

Le principe de co-obligation permet aussi à Dardot et Laval d'inscrire le commun comme une manière de transformer la société par l'auto-gouvernement. On sort ainsi du bien commun naturel ou du bien immatériel pour faire du commun un principe politique, « une pratique d'auto-institution de la société qui renvoie à la capacité créatrice de cette société à s'instituer politiquement à travers des institutions d'auto-gouvernement » (Dardot et Laval, 2015). Le commun doit ainsi selon les auteurs investir les institutions, les organisations du champ socio-économique et devenir une forme politique généralisée. Le commun est ainsi envisagé comme une réorganisation de la société (Laval, 2018) avec le principe démocratique dans sa forme la plus radicale, c'est-à-dire dans le sens de la coparticipation de tous les citoyens pour un usage commun des ressources, des institutions, des entreprises et des services (Dardot et Laval, 2017).

« L'institution d'un commun au singulier – un hôpital, une école, une ville, un territoire, etc. – signifie toujours poser l'articulation entre l'organisation de la démocratie, de la délibération et de la décision, en même temps que la destination des biens, des services et des ressources qui sont le produit des efforts, de l'intelligence et du temps qui ont été mis en commun ». p.3 (Laval, 2018).

Pour Dardot et Laval, les communs ne peuvent se limiter à des îlots isolés qui se développeraient par une logique d'essaimage dans un modèle économique néolibéral. Ils seraient alors condamnés à rester dans les « *interstices* » du modèle néolibéral, sur des secteurs non rentables. Hervé Defalvard abonde en ce sens dans un article sur les communs sociaux publié en 2017 dans la revue RECMA (Defalvard, 2017). Pour lui, il ne faut pas répéter l'erreur

de Charles Gide et de sa « République coopérative » qui pensait que la multiplication des coopératives de consommation suffirait à assécher le capitalisme en le privant de ses clients. Il faut aussi les inscrire dans un projet politique alternatif qui permette la transformation du système néolibéral. Pour Dardot et Laval, le commun serait fondé sur des « pratiques collectives » et des « luttes politiques » et appellerait à une nouvelle institution capable de transformer le système néolibéral en place et d'instituer « la société du commun ». Ils déclinent à la fin de leur ouvrage le principe d'une « fédération des communs » pour aller vers une nouvelle « démocratie sociale » qui permette aux citoyens-usagers de cogouverner les institutions publiques, mais aussi de transformer la sphère de l'économie en appliquant le principe de co-obligation dans le travail, les entreprises et les associations (Dardot et Laval, 2015). Ces auteurs rejoignent finalement l'analyse de Eduard Bernstein selon lequel la transformation sociale est un « changement des fondements de l'ordre social ». Elle induit donc un bouleversement institutionnel, une vision différente, un changement de paradigme (Bernstein, 1970). L'innovation sociale peut être considérée comme institutionnaliste particulièrement sur son aspect collectif et capable de « générer un changement institutionnel », autrement dit de « passer d'un niveau micro à un niveau macro » (Klein, 2017). C'est ce que proposent Dardot et Laval dans leur ouvrage en faisant du commun un principe politique à décliner dans tous les champs de la société pour proposer un nouveau possible face au modèle néolibéral.

1.3 Les communs sociaux et urbains pour une souveraineté sociale

La littérature sur les communs étant foisonnante depuis les années 2000, les auteurs multiplient les termes et les catégories en approfondissant les recherches : communs culturels, de santé, de voisinage, globaux, d'infrastructures, urbains, grands communs, Economie Sociale et Solidaire (ESS), etc. Sous la direction de Judith Rochfeld, Marie Cornu et Fabienne Orsi, le *Dictionnaire des biens communs* reflète bien la complexité des différentes approches économiques, juridiques, historiques, philosophiques, sociologiques autour des communs, mais aussi la question linguistique dont les termes ne renvoient pas toujours aux mêmes enjeux culturels, politiques et scientifiques en fonction des pays (Cornu, Orsi et Rochfeld, 2017). Hess propose le qualificatif plus englobant des « nouveaux communs » et démontre la spécificité de chacun et la nécessité de les définir (Hess, 2008). Dans ce travail de recherche-action sur l'habitat participatif, nous allons nous intéresser plus spécifiquement aux auteurs récents qui ont travaillé sur les concepts des communs sociaux ou communs ESS, et des communs urbains.

Les communs sociaux ou ESS pour un accès local et démocratique

David Bolier est le premier à aborder le concept des communs sociaux dans un ouvrage de 2014, dont l'objectif est de pourvoir à des besoins fondamentaux non satisfaits par les marchés (Bollier, 2013). Il inclut dans cette définition les initiatives réciprocatrices autour de l'économie du don et de l'échange partagé ou entre pairs comme le don d'organe, les banques du temps, les échanges de savoirs gratuits ou le *couchsurfing*. Dardot et Laval évoquent le commun social en proposant de refonder grâce à la logique politique du commun une démocratie sociale où les citoyens reprendraient le contrôle démocratique des administrations par la cogouvernance et la mise en place d'une citoyenneté sociale (Dardot et Laval, 2015). Ils poursuivent cette logique dans le champ de l'économie sociale et solidaire (ESS) qui pourrait contribuer à transformer le modèle économique néolibéral à la condition de sa repolitisation et en s'articulant à d'autres formes de luttes sociales, syndicales, et politiques. On retrouve ici l'analyse de Klein sur la transformation sociale citée précédemment (Klein, 2017) et celle de Vienney en 1994 qui estimait, en parlant de l'ESS, qu'« *en l'absence d'une réelle inscription dans des mouvements plus profonds de transformation sociale, l'émancipation rêvée par les promoteurs de cette nouvelle économie ne serait alors qu'illusion* » (Vienney, 1994). Les auteurs récents qui approfondissent la question des communs sociaux vont s'inscrire dans la continuité de cette analyse, avec la volonté de mobiliser la logique politique du commun pour permettre à l'ESS de sortir des interstices dans lesquels elle s'inscrit depuis le XIXe siècle et venir transformer l'économie de marché. Michel Bauwens, Hervé Defalvard, Pierre Sauvêtre, Amélie Lefebvre - Chombart et Pierre Robert, Philippe Eynaud et Adrien Laurent, Pierre Francoual sont autant d'auteurs qui vont, à partir d'analyses d'organisations de l'ESS ou de territoires, s'inscrire dans cette démarche scientifique.

L'ESS s'est développée là où l'entreprise privée et l'Etat n'ont pas répondu efficacement aux besoins sociaux. C'est une des raisons qui explique l'envol récent de l'ESS en France et en Europe avec l'arrivée du chômage de masse. Ses initiatives innovantes ont réussi là où l'Etat était en échec (micro-crédit, Insertion par l'activité économique (IAE), Coopérative d'activité et d'emploi (CAE). L'ESS devient alors un moyen de régulation de la crise des pays développés, qualifiée de « procédure post-keynésienne » (Vienney, 1994). Si le modèle de l'ESS s'est particulièrement développé dans le champ des services à la personne et de la culture, c'est qu'il présente des avantages comparatifs pour innover dans l'économie relationnelle (Noguès, 2006). Contrairement aux théories économiques classiques et à la vision anglo-saxonne qui considère qu'il y a trois secteurs autonomes – le marché ; l'Etat ; l'ESS et les organisations non gouvernementales (ONG) – l'économie est plurielle (Laville, 1998). Les

échanges peuvent être marchands, non monétaires ou non marchands, et l'ESS se trouve à l'interstice de ces trois logiques qui ne sont pas nécessairement exclusives. Ses organisations mobilisent le bénévolat, les financements publics et la vente de produits ou de services (Laville, 2007). L'hypothèse d'un domaine social réservé à l'ESS à côté des entreprises lucratives et du secteur public est donc exclue, puisqu'il y a une interpénétration des différentes formes d'économies (Noguès, 2006). La coopération, la mutualisation des ressources et des compétences permettent de développer des innovations portant sur l'ensemble des champs de l'économie classique. C'est ce qui a fondé au XIXe siècle les premières coopératives mutualistes ou de crédits et c'est ce qui motive encore les entrepreneurs d'aujourd'hui, qui mobilisent l'entrepreneuriat collectif pour lancer de nouveaux projets par rapport aux modèles classiques jugés plus risqués. L'ESS représente une part non négligeable de l'activité en France en employant plus de 2 400 000 salariés⁸ et en mobilisant des millions de bénévoles, adhérents et sociétaires. Pour autant 80% de ces emplois sont regroupés dans des activités qui représentent 20% de l'emploi total, essentiellement dans les secteurs de l'action sociale, de la santé, de l'éducation, de la culture, des loisirs ou des activités financières. A l'inverse les SCOP (Société Coopérative et Participative) sont présentes dans de nombreux secteurs d'activités mais leur poids – 63 000 salariés – demeure très faible⁹. L'impact en matière de transformation sociale de l'ESS est largement relativisé par les chercheurs, en premier lieu du fait de sa faible visibilité dans l'espace public (Frémeaux, 2014). Le risque d'isomorphisme (Bidet, 2003 ; Enjolras, 1998) et l'instrumentalisation par l'Etat des associations crée une forme de sous-traitance à moindre coût (Hély, 2009). Il y a alors un triple risque de récupération et d'instrumentalisation par les acteurs publics et de banalisation sous l'effet de la concurrence. Defalvard constate qu'un certain nombre d'organisations de l'ESS, comme certaines banques coopératives et grandes mutuelles, se sont financiarisées et intégrées au capitalisme financier (Defalvard, 2017). Enfin un certain nombre d'organisations de l'ESS manquent fortement d'exemplarité en matière de gouvernance, y compris dans les SCOP, où seuls 55% des salariés sont sociétaires¹⁰.

Defalvard considère l'Etat comme celui qui a participé à la mise en place du bloc néolibéral « *en privatisant de nombreuses entreprises publiques, augmentant ainsi la volatilité et la liquidité des marchés financiers, et en faisant maigrir les administrations publiques* ». En s'appuyant sur la théorie politique du commun, il va proposer une analyse visant à inscrire les communs sociaux dans la construction d'une « société des communs », considérant que l'Etat n'est plus à même de garantir l'intérêt général (Defalvard, 2017). Pour définir les communs sociaux, Defalvard va croiser la théorie des communs d'Ostrom et celle des capacités d'Amartya Sen

⁸ <https://www.economie.gouv.fr/cedef/economie-sociale-et-solidaire>

⁹ <https://www.les-scop.coop/chiffres-cles>

¹⁰ https://www.les-scic.coop/export/sites/default/fr/media/docs-accompagnement/Etat_des_lieux_RSE_et_Scop.pdf

(Sen, 2012). Il s'appuie d'abord sur les trois critères identifiés par l'approche institutionnaliste issue du *Dictionnaire des biens communs* :

- La production et la gestion d'une ressource mise en commun ;
- L'établissement de droits distribués qui régulent notamment l'accès à la ressource pour les *commoneurs* ;
- La gouvernance collective de la ressource qui inclut la résolution des conflits générés par sa gestion (Cornu, Orsi et Rochfeld, 2017).

Sen distingue les ressources (droits ou libertés formelles) et les capacités individuelles (libertés réelles) déterminant l'ensemble des choix de vie possibles pour un individu. Elle introduit la notion de « capabilité » comme une capacité de la personne à refuser, discuter ou de choisir réellement le bien ou le service. Defalvard reprend cette démonstration et, en s'appuyant sur la définition des biens communs sociaux dans la tradition juridique italienne, va définir les ressources sociales dont les droits associés doivent les rendre accessibles universellement et selon une démocratie locale : l'emploi, la santé, la culture, l'éducation, le logement, la mobilité, l'énergie et l'alimentation.

« Les communs sociaux, en plus de réunir les trois critères additionnels définissant tout commun, se caractérisent par la conversion démocratique de ressources sociales dotées de droits universels en des libertés réelles pour les individus » p.46 (Defalvard, 2017).

Autrement dit, les communs sociaux constituent la mise en commun de ressources dotées de droits universels tels que la santé, la culture ou l'emploi, dont la gestion collective assure un accès local et démocratique à chacun.

Defalvard poursuit sa recherche en proposant une analyse de nature macro-institutionnelle analysant la capacité de transformation des communs sociaux du secteur de l'ESS. Il propose une régulation coopérative de l'économie par un capitalisme communal, décentralisé de l'Etat et tourné vers les territoires, autour des organisations de l'ESS. Une ESS qu'il souhaite marchande et non financiarisée, dans le cadre d'un partenariat public-commun renforcé avec les collectivités locales. Defalvard propose, par la théorie politique du commun une analyse visant à redonner aux organisations de l'ESS leur capacité à civiliser l'économie et à la démocratiser par l'instauration d'un « droit d'usage » de l'entreprise, et en proposant une autre façon de faire de l'économie, territorialisée et prenant en compte l'intérêt général comme une alternative au modèle du tout marché et du tout profit (Defalvard, 2017).

Dans un article de 2018, Amélie Lefebvre-Chombart et Pierre Robert proposent une contribution théorique et empirique visant à identifier les critères idéals-typiques des communs sociaux pour faire évoluer le champ de l'ESS (Lefebvre - Chombart et Robert, 2018). En reprenant les différentes contributions des auteurs contemporains, ils identifient d'abord l'enjeu de la gouvernance et du mode de fonctionnement politique qui doivent permettre de favoriser la coopération entre les membres, c'est l'enjeu de la démocratisation des organisations de l'ESS. Le second critère est celui de la coopération dans le travail, la réduction des verticalités et des rapports hiérarchiques entre salariés. Le troisième implique le modèle socio-économique des organisations de l'ESS avec une prévalence donnée à la réciprocité. Et le dernier interroge la politisation du collectif et du territoire, enjeu central pour les organisations de l'ESS. Cette politisation concerne la formation d'une citoyenneté pour les parties prenantes mais aussi une inter-coopération entre les organisations de l'ESS à l'échelle du territoire et son appropriation par les acteurs et la co-construction des politiques publiques.

Les communs urbains et le « droit à la ville »

Comme les autres « nouveaux communs », les communs urbains se sont développés ces dernières années pour s'opposer à des privatisations, aux destructions de services publics, à des opérations publiques, privées, ou publiques/privées visant la marchandisation de biens auparavant destinés à des usages collectifs. Initiées dans les années 90, les politiques d'austérités ont accéléré après la crise économique et financière de 2007 dans le monde occidental et particulièrement en Europe avec la règle de l'équilibre budgétaire introduite par la Commission européenne, qui a menées les administrations locales à fonctionner comme des institutions privées. Daniela Festa décrit dans un article de référence sur les communs urbains, un processus qui a commencé en 2011 en Italie avec la vente des actifs de l'Etat (patrimoine industriel et système bancaire), la privatisation des services publics locaux et le désengagement de l'Etat (Festa, 2016). Une dynamique globale avec une double matrice financière et immobilière qui a provoqué, dans les villes italiennes, des formes très variées de marchandisation de l'espace urbain. Ce que Guillaume Faburel nomme « les phénomènes de métropolisation » qui entraînent la privatisation des espaces publics. Dans son ouvrage publié en 2018, il décrit ces processus de privatisation de l'espace public par les commerces, de confiscation des îlots intérieurs par des nouveaux produits immobiliers et de conversion des anciens bâtiments à des logiques mercantiles (Faburel, 2018). Des choix qui participent à la spéculation immobilière dans les grandes villes et à leur gentrification. En Espagne, c'est autour de la crise du logement de 2008 que la contestation s'est mobilisée. Le système immobilier espagnol valorisant l'accession à la propriété s'est écroulé du fait d'une surproduction

immobilière et d'une bulle spéculative qui ont conduit au surendettement des ménages. Partout, dans les grandes villes européennes, la spéculation immobilière fait exploser le coût des logements à l'achat et à la location, avec pour conséquence de déloger les classes populaires à l'extérieur des villes.

Un phénomène d'enclosure qui a souvent été suivi d'une forte mobilisation citoyenne pour se réapproprier des territoires mis en danger. Les exemples sont nombreux et la littérature scientifique s'en est emparée depuis quelques années. Après la crise économique de 2008, Madrid a vu émerger des Laboratoires citoyens (*Laboratorios ciudadanos*) issus de la mobilisation spontanée des habitants créés dans les espaces vacants du territoire. Ces initiatives autour du numérique, de l'économie collaborative, de l'écologie urbaine ou de l'urbanisme social sont portés par des citoyens engagés et des collectifs issus du mouvement des Indignés (*Indignados*) (Besson, 2018). A Barcelone, la coopérative d'habitation en cession d'usage La Borda, a été fondée suite à une longue lutte de trente-cinq ans, menée par les habitants pour se réapproprier l'ancienne usine textile de Can Batlló (Miralles Buil, 2018). Près de Florence en Italie, des citoyens s'opposant à la vente des terres d'un domaine agricole ont créé la Ferme de Mondeggi, une communauté de vie et de travail pour recréer une agriculture paysanne (Poli, Fiori et Harel, 2019). Daniela Festa référence, dans son article, nombre d'initiatives de réappropriation citoyenne en Italie : la campagne « Teatro Valle Bene Comune » dans l'un des plus importants théâtres italiens, l'expérience du Nuovo Cinema Palazzo à Rome avec la réappropriation d'un cinéma qui devait être transformé en Casino, en sont des exemples (Festa, 2016).

C'est en Italie que les communs urbains ont réussi à s'imposer dans l'espace public grâce à la Commission Rodata qui a défini les biens communs urbains comme « contribuant aux droits fondamentaux et au libre développement de la personnalité humaine ». Une charte des communs urbains a été adoptée par plusieurs centaines de villes italiennes. Intitulée « Règlement pour l'administration partagée des communs urbains », elle institue un partenariat public-commun avec les collectivités locales (Legros, 2010). A Bologne par exemple, ce règlement permet depuis 2014 aux habitants de présenter des projets pour cogérer un espace ou un bâtiment public, le projet étant évalué sur la base de l'intérêt général. Plus de 500 pactes tiers-lieux, boutiques solidaires, impliquant environ 10 000 citoyens ont été mis à place à Bologne dans ce cadre.

Contrairement aux biens communs d'Ostrom, les communs urbains sont plus difficiles à définir et à délimiter. « L'urbain résiste à toute délimitation définitive. Emboîtant les échelles et les parties prenantes, il pointe vers des collectifs composites et fluctuants, aux prises avec des

ressources en perpétuelle négociation » (Eynaoud, 2019). Les communs urbains se caractérisent par une absence de rivalité, et un accroissement de la valeur produite (en termes tant économiques que sociaux) par l'intensité de l'utilisation du bien. Daniela Festa décrit les communs urbains par « leur densité intrinsèque qui multiplie les interactions, la production de valeur et les relations de conflit et de coalition entre sujet [...] propre à la ville historiquement repérable par la densité et la diversité » (Festa, 2016). Les communs urbains s'inscrivent dans le prolongement des luttes pour le « droit à la ville » tel que défini par Henri Lefebvre dans son ouvrage de référence de 1968 (Lefebvre, 1968) et envisage l'espace urbain en tant que commun.

« Les communs urbains en particulier peuvent être des biens ou des services, publics ou privés, leur caractère commun dépendant essentiellement des fonctions qu'ils peuvent remplir socialement et de l'action collective qui les investit en revendiquant une prise en charge directe et leur mise en commun » p.4 (Festa, Dulong de Rosnay et Miralles Buil, 2018).

Les communs urbains sont souvent orientés vers le développement de nouveaux usages et sont issus de l'élan spontané de citoyens ordinaires et de collectifs parfois très qualifiés. Mobilisés autour des questions liées à l'urbanisme, l'enjeu est de faire de la ville avec les ressources des quartiers (Besson, 2018). Pour Cécile Diguët, directrice à l'Institut Paris Région, les communs sont même « en passe de devenir un outil de projet incontournable pour imaginer et renouveler une partie de la production urbaine, tout en apportant une réponse à des besoins sociaux insatisfaits » (Legros, 2010). Les communs urbains font l'objet d'un nouveau partenariat public-commun ou public-citoyen, à même de renouveler la démocratie locale. Une nouvelle façon de travailler dans laquelle les collectivités doivent apprendre à faire confiance et à donner de la place aux citoyens pour la mise en place d'une cogouvernance urbaine. Il s'agit de mettre en place une réappropriation citoyenne des institutions, lieux, organismes, dispositifs par l'instauration d'un nouveau droit d'usage des citoyens-usagers. Sauvêtre démontre dans son article que la gouvernance urbaine collaborative est une version faible des communs :

« Parce qu'elle ne remet pas en cause ni les rapports de pouvoirs politiques définis par le jeu de la représentation locale (les élus restent les pleins détenteurs de la souveraineté municipale), ni les rapports de pouvoir économiques (parce que la collaboration entre acteurs économiques ne signifie pas la socialisation de l'économie) » p.306-307 (Sauvêtre, 2020).

C'est pourquoi, il propose la mise en place d'un « municipalisme des communs qui tend à reconnaître les communs comme une forme de souveraineté sociale spécifique, et à leur conférer ce faisant un droit à la décision au sein des politiques de la ville » (Sauvêtre, 2020).

Les travaux d'Elinor Ostrom et de l'Ecole de Bloomington sur les biens communs dans le domaine des ressources naturelles ont permis de faire (ré)émerger le concept des communs dans le domaine scientifique. Ce concept fait alors écho aux nouvelles luttes émergeant dans les années 90 et 2000 à travers le monde visant à défendre les ressources naturelles et les biens publics contre des privatisations massives vécues comme une nouvelle vague d'enclosure. Dardot et Laval s'appuyant sur les travaux d'auteurs contemporains comme Coriat et Bollier proposent une thèse s'écartant de la vision économiste d'Ostrom pour expliquer que c'est le processus de mise en commun qui détermine un commun et non la nature du bien. Il propose une théorie du commun pour transformer le système néolibéral et construire une « société du commun » (Dardot et Laval, 2015). D'autres auteurs ont poursuivi ces travaux autour de « nouveaux communs ». Les communs sociaux que Defalvard caractérise par « la mise en commun de ressources sociales telles que la santé, l'emploi, la culture, auxquelles sont associés une visée universaliste et un accès local démocratique » (Defalvard, 2017). Des communs qui seraient dotés d'un « agir politique » selon Lefebvre-Chombart et Robert. Et les communs urbains dont la particularité est la réappropriation de ressources urbaines par l'implication des habitants-usagers dans leur gouvernance et leur gestion, comme l'habitat participatif.

2. L'habitat participatif : un commun pour habiter autrement la ville

Dans cette partie nous reviendrons d'abord sur l'origine de l'habitat participatif ce qui nous permettra d'expliquer la forme qu'il prend aujourd'hui. Un mouvement national porté par des initiatives qui se multiplient partout en France pour créer une autre façon d'habiter. Nous ferons état de l'analyse de la littérature sur l'habitat participatif au travers du concept des communs et présenterons notre terrain de recherche, l'habitat participatif Le cairn et la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars.

2.1 Des initiatives récentes qui prennent leurs racines dans les luttes sociales, démocratiques, environnementales, locales et dans les expériences étrangères

Aux origines de l'habitat participatif en France

Sous sa forme actuelle, l'habitat participatif existe depuis une vingtaine d'années. Pour autant, les initiatives coopératives ou collectives ne sont pas nouvelles. La recherche sur le sujet est récente et en rapport avec sa participation à la production du logement en France. Les auteurs contemporains comme Camille Devaux, Anne D'Orazio ou Mélanie Darroman inscrivent l'habitat participatif dans la continuité du Mouvement pour l'habitat groupé autogéré (MHGA) des années 70-80 qui regroupait une centaine d'initiatives (Darroman, 2014 ; Devaux, 2015 ; D'Orazio, 2017). La littérature n'est pas foisonnante sur ce mouvement, néanmoins l'œuvre de référence sur la période est celle de Philippe Bonin parue en 1983 « Habitats Autogérés » (Bonin, 1983). D'autres ouvrages analysent la période comme celui de Marie-Hélène Bacqué et Stéphanie Vermeersch parus en 2007 qui s'intéressent au devenir d'un groupe d'habitat autogéré créé au début des années 1980 (Bacqué et Vermeersch, 2007). Ces initiatives s'inscrivaient dans la mouvance autogestionnaire post-68 qui remettait en cause les modes d'habitats et promouvait un idéal communautaire. Autour du logement, ces groupes d'habitants créaient leur propre idéal d'organisation sociale, en vivant en autonomie, et en partageant tout. Inspirés par les théoriciens anarchistes du XIXe et XXe siècles, et notamment Pierre-Joseph Proudhon, ces militants revendiquaient une « participation pleine et entière à la gestion de leur ensemble immobilier » (Devaux, 2015). Dans la continuité des GAM (Groupe d'action municipal créés dans les années 60 – 70), ces initiatives s'inscrivaient dans les luttes urbaines et notamment dans la critique des grands ensembles et des rénovations urbaines avec une production centralisée. Camille Devaux, dans son ouvrage, établit un lien dans le temps entre le MHGA et les habitats participatifs actuels, dans la similarité du vocabulaire mobilisé par les acteurs d'une part, et dans la critique des modes de production du logement par les professionnels et du caractère individualiste de la plupart des ensembles immobiliers, d'autre part. (Devaux, 2015). D'Orazio démontre que les groupes d'habitants actuels plutôt portés sur l'autopromotion s'inspirent directement du MHGA et cherchent à endosser « l'habit du maître d'ouvrage » d'un immeuble qu'ils auront eux-mêmes programmé, financé et qu'ils géreront (D'Orazio, 2012). Fondé en 1977 avec une volonté des porteurs de projets de se doter d'une instance de représentation afin d'améliorer sa visibilité, le MHGA a évolué en 2008, après une période de sommeil, en Eco-habitat groupé (EHG) pour marquer la prise en compte de la question écologique et environnementale. Il est maintenant l'une des composantes du mouvement de l'habitat participatif.

Les auteurs, qui concentrent leur analyse sur le rapport de l'habitat participatif à la propriété, le rapprochent aussi des expériences d'auto-construction du mouvement des Castors post-seconde guerre mondiale dans un contexte de crise du logement (Devaux, 2015 ; D'Orazio, 2017 ; Perault, en cours de publication). Nicole Lerousseau, dans un ouvrage de 2014, inscrit quant à

elle l'habitat coopératif dans la mouvance des coopératives d'habitations du XIXe siècle qui se sont fortement développées dans l'après-guerre pendant la période de reconstruction, mais qui ont été supprimées en 1971 par la loi Chalandon pour promouvoir la propriété individuelle (Lerousseau, 2015). C'est dans le mouvement plus global de l'économie sociale et solidaire que s'inscrivent ces initiatives alternatives au logement traditionnel, qu'elles soient passées ou récentes, qui constituent « une base idéologique commune et un cadre de référence partagée » (D'Orazio, 2010). Les valeurs de gouvernance démocratique (1 personne = 1 voix), de lucrativité limitée mais aussi d'utilité sociale sont partagées par l'ensemble de ces projets. Historiquement, l'habitat participatif comme les communs s'inspirent d'une tradition de l'autogestion et des conseils ouvriers du XIXe et du XXe siècle (Laval, 2018).

Une émergence récente de l'habitat participatif dans un contexte de crise(s)

L'habitat participatif en tant que commun s'inscrit dans la même logique historique que celle du mouvement des communs. Ainsi, sous sa forme actuelle, son émergence récente prend ses racines dans la seconde vague d'enclosure et dans celle du mouvement altermondialiste des années 2000.

Dans un article de 2016, Sabrina Bresson explique le développement récent de l'habitat participatif par le contexte de crise :

« C'est très largement la crise économique en particulier l'augmentation spéculative des prix de l'immobilier et l'installation d'une situation chronique de précarité professionnelle dans les milieux sociaux jusque-là épargnés qui est le socle du développement de l'habitat participatif en France » p.117 (Bresson, 2016).

L'habitat participatif peut en effet être considéré comme une réponse à la crise économique de 2007-2008 provoquée par le secteur des prêts hypothécaires à risque (en anglais « subprime mortgage ») aux Etats-Unis, mais aussi à la flambée des prix de l'immobilier dans les grandes villes et au phénomène de métropolisation (Faburel, 2018). La spéculation immobilière a repoussé depuis longtemps les classes populaires en dehors des centres villes urbains, et depuis les années 2000, ce sont les classes moyennes qui ne trouvent plus à se loger. C'est sur ce terreau que se développe l'habitat participatif, comme une réponse aux crises de notre siècle : la crise économique et financière, la crise immobilière, mais aussi l'urgence écologique et climatique et la défiance démocratique. Face à ces difficultés, l'habitat participatif apporte – dans ses grands objectifs – une réponse collective, démocratique, qui semble plus juste socialement, écologiquement et accessible financièrement. Cette dimension permet aussi de mieux comprendre l'intérêt que suscite l'habitat participatif depuis une dizaine d'années.

D’Orazio inscrit les premières initiatives dans le sillage du mouvement altermondialiste et suite notamment au Forum Social Européen de Saint-Denis (93) de novembre 2003 et la constitution de l’association Habicoop en 2005 dans la Région Rhône-Alpes. Les projets se développent ensuite, portés par les milieux de gauche et écologistes alternatifs (D’Orazio, 2012).

Les expériences étrangères, sources d’inspirations

Si la littérature inscrit l’habitat participatif dans le mouvement des coopératives, les auteurs contemporains soulignent son lien avec d’autres modèles à l’international. Le MHGA et ses projets sont peu connus en France, y compris des militants de l’habitat participatif qui vont plutôt chercher leur inspiration auprès d’initiatives étrangères. Dans une série d’entretiens, Devaux démontre le rôle important joué par les expériences des pays frontaliers, qui ont beaucoup influencé les militants français de l’habitat participatif. Ainsi, les coopératives strasbourgeoises se sont inspirées des modèles portés par leurs voisins allemands et les coopératives suisses ont servi de modèles pour les projets mis en place à Lyon et en Rhône-Alpes qui sont deux territoires précurseurs en France. L’auteur met en évidence une volonté de certains acteurs de se différencier des initiatives des années 1970-1980 vécues comme trop communautaires.

L’association Habicoop explique sa création suite « à différents voyages d’études à l’étranger »¹¹ qui sont à l’origine du modèle économique qu’ils portent aujourd’hui, inspiré par les petites coopératives genevoises, comme celle de la Coopérative de l’habitat associatif (Codha). En s’appuyant sur les définitions Suisse et Québécoise, Devaux met en avant des similitudes avec l’habitat participatif en France sur la participation des habitants à la gestion du logement (Devaux, 2015). Les coopératives d’habitants promues par Habicoop partagent avec la Suisse un objectif anti-spéculatif et avec le Québec une propriété collective des logements. Contrairement aux projets français, les coopératives Suisse et Québécoise portent plusieurs projets dans l’espace et dans le temps sous forme de faïtières. L’Etat et les collectivités locales soutiennent les coopératives qui sont un de leurs leviers pour créer du logement accessible. Au Québec, c’est depuis les années 70 que l’Etat soutient les coopératives et les organismes sans but lucratif (OSBL) plutôt que de développer sa société d’Etat. La Société d’habitation du Québec (SHQ) est chargée par l’Etat de soutenir financièrement et administrativement le développement des coopératives d’habitation. « L’existence d’une Confédération québécoise des coopératives d’habitation regroupant sept fédérations régionales qui elles-mêmes représentent 800 coopératives d’habitation, vient asseoir l’existence de la formule coopérative

¹¹ <http://www.habicoop.fr/histoire-de-la-creation-dhabicoop/>

pour la production du logement ». En Suisse, l'existence des coopératives est reconnue au niveau fédéral et au niveau des Cantons qui représentent « 8% du parc immobilier » et « jusqu'à 20% dans les grandes villes ». Si les grandes coopératives ne favorisent pas la participation des habitants, les petites coopératives et les intermédiaires plus proches du modèle français de l'habitat participatif se développent de plus en plus (Devaux, 2015).

2.2 De la nébuleuse au mouvement de l'habitat participatif

L'analyse généalogique permet de comprendre l'écosystème dans lequel s'inscrit l'habitat participatif en s'inspirant des expériences passées et du contexte politique. Son développement sous sa forme actuelle a débuté dans les années 2000, inspiré par les expériences étrangères souvent des régions limitrophes. Un développement tout azimut, qui a abouti à la nécessaire structuration du mouvement de l'habitat participatif et à sa reconnaissance dans la loi en 2014.

Des modèles aussi nombreux qu'il y a de projets

Les premiers projets commencent à sortir de l'anonymat à la fin des années 2000 parce que leurs promoteurs veulent éviter l'écueil communautaire et l'entre-soi des initiatives des années 1970-1980. Ils commencent à s'ouvrir aux médias, mais aussi aux acteurs professionnels et aux institutions, jusque-là considérés comme les tenants d'une approche traditionnelle de la production des logements. Les projets se multiplient rapidement à la fin des années 2000 ainsi que les termes utilisés et les courants. Les groupes d'habitants comme les chercheurs multiplient les expressions : « habitat autogéré », « habitat coopératif », « auto-construction », « co-housing », « habitats groupés », « éco-hameaux », « l'accession en auto-promotion », « le locatif social participatif », « la coopérative d'habitants », « les éco-quartiers », ou « cohabitat », « habitat solidaire », « logement coopératif », « écolieux », etc. En voulant se réappropriier la production de l'habitat, les habitants modifient profondément les pratiques des professionnels et détournent dans leurs intérêts les cadres juridiques et réglementaires existants. En résultent autant de projets que de groupes d'habitants, créant ainsi de grandes diversités de formes, de localisations, de montages juridiques et économiques et de programmation. L'idée de transformation du système de production reste peu visible dans ces premières années, les démarches relèvent plutôt d'un « bricolage » complexe qui ne favorise pas leur reproductibilité (D'Orazio, 2017). Cela constitue une réelle difficulté pour les chercheurs qui doivent faire face à des projets très différents les uns des autres. Chaque groupe organise son projet selon les valeurs qu'il va vouloir mettre en avant, influencé par un contexte local, parfois frontalier, ce qui impliquera par la suite le choix de l'opération et des partenariats : écologie, anti-spéculation, solidarité, mixité sociale, auto-promotion, etc. A l'image de l'ouvrage *Habitat en auto-*

promotion, étude de six cas franciliens publié en 2012 par un collectif d'auteurs (Biau et al., 2012)¹², les travaux de recherches se concentrent sur des études de cas et analysent la construction des groupes d'habitants, l'impact de la participation des habitants sur les professionnels du logement ou l'influence sur la maîtrise d'ouvrage.

Anne D'Orazio utilise le terme de « nébuleuse de l'habitat participatif » pour rendre compte de la diversité du nombre de projets et distingue deux grandes mouvances fondées sur leur identité et leur ressort idéologique (D'Orazio, 2012). La première est celle des coopératives d'habitants inspirées par les coopératives Suisse, modèle porté en France par l'association Habicoop qui fut la structure leader dans le réseau avant l'organisation du mouvement de l'habitat participatif. Comme précisé précédemment, Habicoop s'inscrit plutôt dans une mouvance altermondialiste, des luttes urbaines, et des mouvements pour le droit à la ville inspiré par l'ouvrage d'Henri Lefebvre publié en 1968 (Lefebvre, 1968), en défendant un modèle non spéculatif entre la location et la propriété privée. L'habitat coopératif se différencie des autres habitats participatifs parce qu'il défend le concept de valeur d'usage des logements et de propriété collective. La seconde tendance est celle de l'autopromotion, et s'inscrit plutôt dans la continuité du MHGA et des mouvements écologistes promouvant des habitats écologistes et durables. D'Orazio, décrit ce mouvement qui se caractérise

« Par une maîtrise totale de son projet immobilier, celui-ci cherche à dépasser le caractère individualiste de l'habiter, à rompre l'asymétrie entre habitants-usagers et professionnels-décideurs et à faire prévaloir des formes de co-production » p.2 (D'Orazio 2012).

Autour de la notion d'auto-construction, ses promoteurs priorisent la production de logements écologiques, durables mobilisant les circuits courts et inscrits dans une démarche de consommation responsable dans le champ de l'habitat. A l'instar des coopératives d'habitants, ces projets portent aussi un projet de vivre ensemble avec des espaces communs mais sans forcément remettre en cause la propriété individuelle et la spéculation.

La structuration du mouvement de l'habitat participatif

Au début des années 2010, le mouvement de l'habitat participatif se fédère en même temps que le nombre de groupes d'habitants se multiplie, avec la volonté de trouver des modèles économiques stables et des processus identifiés pour faire aboutir les projets.

¹² Biau et al., *Habitat en autopromotion Etude de six cas franciliens*.

L'initiative vient d'abord de l'association Habicoop qui entreprend dès 2008 de recenser le nombre de projets en France afin de rendre compte du poids du mouvement au niveau national et d'en faire un argument pour peser auprès des acteurs publics. Très rapidement Habicoop investit le champ du plaidoyer afin de faire évoluer un cadre législatif et réglementaire qui empêche le développement des coopératives d'habitants. Par la suite, de nombreuses têtes de réseau mèneront des recensements, argument central dans le mouvement de l'habitat participatif pour démontrer sa force. C'est aussi une porte d'entrée pour les personnes qui souhaitent rejoindre un groupe d'habitants. D'autres structures nationales existent à l'époque, Eco-habitat groupé qui fait suite en 2008 au MGHA et le réseau interrégional de l'habitat groupé qui est un réseau informel. A la fin des années 2000, les associations sont avant tout impliquées localement et parfois s'organisent à l'échelle régionale. C'est en 2010, à l'occasion des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) que les associations se regroupent pour la première fois autour d'un projet commun. Dans la continuité des Rencontre Nationales des Coopératives d'Habitants organisées depuis 2007 par Habicoop, les différents réseaux s'entendent pour co-organiser des rencontres à Strasbourg et emploient pour la première fois le terme d'« habitat participatif ». C'est à la suite de cet évènement que naîtra la Coordin'action nationale des associations de l'habitat participatif, qui s'est ensuite transformée en Coordin'action du Mouvement National de l'Habitat Participatif – Habitat Participatif France. Celui-ci se donne pour mission de :

« Contribuer au développement de l'habitat participatif en animant le Mouvement de l'Habitat Participatif en France, en rendant visible la diversité des projets et en favorisant le développement de l'Habitat Participatif sur l'ensemble du territoire français » Source : site internet d'Habitat Participatif France¹³.

Ces rencontres constituent un tournant pour ces organisations qui ont pu acquérir un statut d'envergure national autour d'une revendication commune : « l'habitat participatif ».

« Ce moment fondateur dans la mobilisation militante apparaît comme le signe d'une maturité de l'action collective qui permet le dépassement de la nébuleuse associative par l'édification d'un acteur collectif militant unique capable d'entrer en dialogue avec d'autres acteurs institués » p.439 (D'Orazio 2017).

Dans son ouvrage, Devaux analyse, dans une première partie, la généalogie de l'habitat participatif et la construction du « mouvement ». Elle valide ainsi scientifiquement et a posteriori le terme choisi par ses membres pour se nommer à la suite d'un consensus des

¹³ Source : <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?HPF>

différents acteurs. Elle reprend à son compte le qualificatif « habitat participatif » en prenant soin de préciser que « c'est une expression d'ordre générique qui ne doit pas masquer l'existence d'un ensemble d'autres expressions telles que « habitat groupé », « habitat coopératif », etc » (Devaux, 2015). C'est en effet ce que précise la Coordin'action quand elle se présente, la notion « d'habitat participatif » ayant été le seul dénominateur commun. C'est pourquoi dès 2012, lors des RNHP de Grenoble, la Coordin'action nationale des Associations de l'Habitat Participatif se dote d'une charte qui précise ce qu'est l'habitat participatif, ses enjeux et les valeurs qui sont portées par son mouvement (Figure 1 ci-dessous).

« L'habitat participatif répond aux besoins et aux désirs des citoyens qui s'engagent pour de nouvelles approches de l'habitat. Ce terme fédérateur désigne toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production et de gestion classiques du logement, en positionnant l'utilisateur au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie » Source : site internet d'Habitat Participatif France¹⁴.

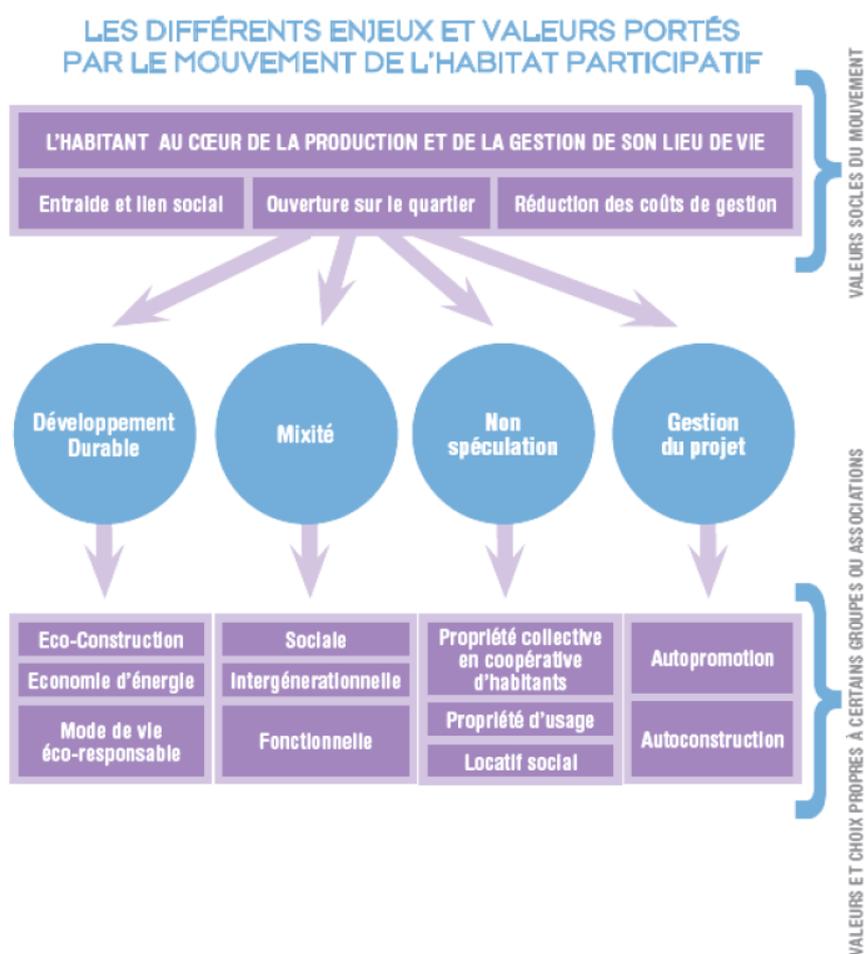


Figure 1 – Les différents enjeux et valeurs portés par le mouvement de l'habitat participatif.
Source : Charte de la Coordin'action nationale des associations de l'habitat participatif

¹⁴ Ibid

La loi Alur du 24 mars 2014 vient institutionnaliser l'existence de l'habitat participatif en lui octroyant une reconnaissance politique et réglementaire et en propose une définition dans son préambule :

« L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis » Source : Loi Alur du 24 mars 2014¹⁵.

Ainsi rédigée, la loi co-construite avec les acteurs de l'habitat participatif vient mettre l'accent sur l'importance du processus qui vise la coproduction et l'esprit de la démarche plutôt que le résultat en lui-même que constitue la production d'un bien immobilier. Cette définition permet d'harmoniser le discours et d'en faire une référence commune (Devaux, 2015).

3. Les coopératives d'habitants : une propriété collective non spéculative

Dans cette partie nous allons décrire l'habitat coopératif qui est une catégorie d'habitat participatif avec la particularité d'être une propriété collective non spéculative. Nous inscrirons cette forme d'habitat dans le champ de recherche des communs et détaillerons notre terrain d'étude : l'habitat participatif Le cairn et la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars.

3.1 L'habitat coopératif : un commun contre la propriété individuelle

Comme on l'a vu précédemment, l'habitat coopératif est une des familles de l'habitat participatif, qui a la particularité de s'inscrire dans le cadre d'une propriété collective. Elle partage avec les autres formes d'habitats participatifs l'implication des habitants dans la programmation de leur logement et dans la gestion de la vie de l'immeuble, ainsi que la dimension environnementale. L'auto-construction est moins caractéristique de ses habitats, même si elle est possible, puisque les coopératives d'habitants sont majoritairement situées en milieu urbain. Ses promoteurs s'inscrivent dans une volonté de transformer le modèle économique de l'immobilier en proposant l'émergence d'une solution intermédiaire entre la location et la propriété privée : celui de la coopérative d'habitants. En créant un modèle de propriété collective, les coopératives d'habitants sortent le bien du marché de l'immobilier et

¹⁵ La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Article 47.

de la spéculation. Il s'agit d'une volonté politique de ses habitants, qui souhaitent s'opposer au modèle néolibéral en place. Ce dernier, par la spéculation, permettrait en effet un enrichissement des propriétaires, considéré comme illégitime. Il a par ailleurs la particularité de transformer durablement des quartiers entiers (bétonisation, gentrification, expulsion des populations précaires). Les habitats coopératifs défendent ainsi « la valeur d'usage » du logement plutôt que sa « valeur d'échange » selon la définition d'Henri Lefebvre et s'inscrivent donc dans une vision d'émancipation des habitants et du « droit à la ville » (Lefebvre, 1968). C'est la coopérative d'habitants qui possède la propriété de l'immeuble, chaque ménage obtenant un droit d'usage d'un logement. En cas de départ, les habitants locataires de leur logement, ne peuvent pas le revendre et c'est à la coopérative de trouver un nouveau locataire, ce qui extrait le logement du marché et empêche toute spéculation immobilière (Miralles Buil, 2017). Cette « mise en commun » des logements par l'intermédiaire d'une société coopérative gérée collectivement et horizontalement par ses habitants relève pour l'auteur de la « praxis instituante » du commun (Festa, Dulong de Rosnay et Miralles Buil, 2018). Certaines coopératives relèvent de montages juridiques innovant associant une propriété publique (municipale) pour le foncier, une propriété de l'immeuble par une coopérative d'habitants et parfois par un bailleur social ou des propriétaires individuels, et une gestion commune par les habitants. Diego Miralles Buil qualifie ces pratiques de « concertation publique-coopérative-communautaire » sur le thème du logement (Miralles Buil, 2018).

La particularité du modèle porté en France par Habicoop – qui se retrouve sur les expériences espagnoles ou les coopératives faitières en Suisse – est la volonté de ne pas construire des habitats réservés à ceux qui en ont les moyens. Ainsi, les coopératives d'habitants soutenues par l'association Habicoop intègrent des objectifs de mixité sociale et vont s'adosser à un bailleur social pour monter leur projet (Village Vertical à Villeurbanne, le Groupe du 4 mars à Lyon). Certaines coopératives d'habitants demandent également un agrément Prêt Locatif Social (PLS) et réservent tout ou partie de leur propre parc de logement à la location sociale. C'est ce qui permet à Diego Miralles Buil de considérer les coopératives d'habitants comme vecteurs de nouveaux communs dans la mesure où ils permettent de lutter contre la hausse des prix du foncier et de l'habitat et ouvrant ainsi aux habitants modestes la possibilité de rester dans leur quartier (Miralles Buil, 2017). Ces projets peuvent être vus comme « un levier vers la réappropriation collective du territoire et témoignent ainsi d'un processus de reterritorialisation de l'habitat par les habitants eux-mêmes » (Festa, Dulong de Rosnay et Miralles Buil, 2018).

La loi Alur du 24 mars 2014 vient consolider le modèle juridique des habitats participatifs en créant un statut officiel celui des « Sociétés coopératives d'habitants » qui peuvent construire

et acquérir un immeuble et conclure un « Contrat coopératif » avec les habitants. Les « Sociétés d'attribution et d'autopromotion » permettent aux habitants de construire un immeuble en pleine propriété. La loi vient sécuriser la place et le rôle des différentes parties prenantes et autoriser les personnes morales et notamment les organismes de logements sociaux à intégrer les coopératives. Pour l'heure, tous les décrets n'ont toujours pas été publiés par le gouvernement ne permettant pas aux coopératives d'habitants de mobiliser ces nouveaux cadres juridiques. Par exemple, les coopératives d'habitants inspirées par le modèle porté par Habicoop n'utilisent pas, pour l'instant, le cadre juridique des « Sociétés coopératives d'habitants » qui ne peuvent pas être agréées pour obtenir un Prêt Locatif Social (PLS).

3.2 Etude de cas : L'habitat participatif Le cairn à La Croix-Rousse

Tout a commencé en 2008, la colline de La Croix-Rousse est alors en ébullition. Des artistes et militants organisent des événements et des rencontres pour commémorer les quarante ans de mai 68. Autour du crieur public d'alors, Gérald Rigaud, un collectif se crée, avec la volonté d'occuper l'espace public et d'imaginer de nouvelles manières de faire et de débattre dans un esprit festif. L'histoire populaire de La Croix-Rousse est souvent évoquée, la révolte des Canuts au XIXe siècle, le procès de Jacquard (inventeur des métiers à tisser du même nom) est parodié, la question de la bétonisation du quartier et de sa gentrification est au centre des échanges. Plusieurs des fondateurs du Groupe du 4 mars rencontrent alors un membre d'Habicoop qui leur présente le concept de l'habitat coopératif et les invite à une réunion à Vaise dans le 9^e arrondissement de Lyon. Entre temps, l'un des membres du groupe initial s'est vu donner congé de son logement par son propriétaire et recherche un appartement sur La Croix-Rousse mais les prix ont considérablement augmenté. D'autres souhaitent sortir de leur condition de locataires mais ne peuvent acheter, les prix étant trop élevés dans le quartier. La première réunion autour de ce projet est organisée le 4 mars 2009 dans un café des pentes de La Croix-Rousse, sept personnes y participent dont quatre font encore partie du projet aujourd'hui.

Tout en recherchant un terrain, ils définissent ensemble les valeurs du projet. La non-spéculation est le premier élément qui ressort des discussions, puis la mixité sociale, et enfin seulement l'écologie. Il y a une volonté de porter un projet alternatif mais de ne pas créer un projet immobilier qui, indirectement, participera à la gentrification du quartier en excluant les plus précaires. Dans sa thèse en cours d'écriture, Emilie Perault retrace l'histoire du Groupe du 4 mars et du choix du modèle des coopératives d'habitants comme une réponse à la gentrification du quartier.

« Depuis ses débuts, le Groupe du 4 mars rassemble quasi exclusivement des habitants de La Croix-Rousse, attachés à leur quartier et qui souhaitent absolument s'y maintenir. De cet attachement, ils veulent en faire un modèle de voisinage et ce modèle est censé protéger la qualité de vie du quartier – sa mixité, sa proximité, sa convivialité, son ambiance – face aux dynamiques d'embourgeoisement et la flambée des prix du foncier. [...] Il s'agit d'habiter bien sans participer de la gentrification »
Page inconnue. (Perault, en cours de publication).

Pour l'auteur, le projet du Groupe du 4 mars se donne à voir « comme une opération de « care » qui vise à sauvegarder la qualité de vie de tous dans le quartier de La Croix-Rousse » (Perault, en cours de publication). Rapidement, le groupe se remet en lien avec Habicoop et prend contact avec la coopérative d'habitants du Village Verticale à Villeurbanne qui a déjà quelques années d'avance dans le montage de leur projet.

La plus grande difficulté pour le groupe fondateur a résidé dans l'identification d'un terrain sur le quartier très attractif de La Croix-Rousse, alors que la pression foncière y est importante. C'est en 2014 que le groupe a enfin identifié un espace sur le 4^e arrondissement avec un accord de principe des élus locaux : six années se sont donc écoulées durant lesquelles le groupe a multiplié les démarches auprès des collectivités sans succès. Si l'écho a été favorable à la Mairie du 1^{er} arrondissement, la pression foncière n'a pas permis de trouver un terrain malgré plusieurs pistes envisagées. La maire d'arrondissement d'alors, Nathalie Perrin-Gilbert n'appartenait pas à la majorité en place, et a eu plus de difficulté à obtenir des soutiens en mairie centrale. C'est la campagne électorale des élections municipales de 2014 qui a finalement permis de faire avancer le projet. Le groupe, ne voyant pas le projet avancer, a organisé un happening à l'occasion des journées du patrimoine en septembre 2013 avec une banderole : « A quand un habitat participatif à La Croix-Rousse ? » sur l'Esplanade de La Croix-Rousse. David Kimelfeld, maire du 4^e arrondissement a répondu sur place aux sollicitations du groupe sur les différents terrains qui avaient été identifiés. Par la suite, le maire d'arrondissement est réélu et fait inscrire le projet au plan de mandat de l'arrondissement. En parallèle, le groupe a également identifié un bailleur social de la région, Alliade Habitat, intéressé par le projet au titre d'une expérimentation. C'est un an plus tard dans un courrier du 24 août 2015 que la Métropole de Lyon donne son accord pour céder le terrain à Alliade Habitat dans le cadre du projet proposé par le Groupe du 4 mars. Une épopée documentée par Emilie Perault qui revient sur les nombreuses étapes de cette recherche de terrain. Cette dernière a pu aboutir parce que le groupe d'habitants a été considéré comme solide par ses partenaires en raison de son historique et de sa connaissance des rouages politiques (Perault, en cours de publication).

Contrairement au Village Vertical à Villeurbanne, le Groupe du 4 mars n'a pas fait le choix de la co-maîtrise d'ouvrage aux côtés du bailleur social. Ne souhaitant pas assumer la responsabilité de la conception et de la production de l'immeuble, le groupe décide, en accord avec Alliade Habitat, de contractualiser dans le cadre d'une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Un montage particulier a été réalisé avec le bailleur social pour permettre aux habitants d'être associés à la programmation de l'immeuble sous la forme d'un Contrat d'étude participatif signé en décembre 2015, qu'ils ont eux-mêmes renommé « VEFA participative » (Annexe 6). Le groupe d'habitants a ainsi été consulté à toutes les grandes étapes du projet porté juridiquement par le bailleur social et notamment dans le cadre d'ateliers participatifs réunissant le cabinet d'architecte retenu, Alliade Habitat et le groupe d'habitants pour définir les grandes lignes du futur habitat. La SAS coopérative Groupe du 4 mars a été fondée en décembre 2016 et le contrat de VEFA a été signé en mars 2018 pour un emménagement le 26 novembre 2019, soit un peu plus de 10 ans après le début du projet.

En parallèle de la construction du modèle juridique et de la recherche du terrain, le groupe du 4 mars se constitue en tant que futur groupe d'habitants. Une étape indispensable pour assurer la fiabilité et la solidité du groupe, et affronter ensemble les étapes de la construction d'un projet de cette dimension. L'association du Groupe du 4 mars est créée en 2012 comme association de préfiguration du projet, et s'organise en groupe de travail. Des candidats sont rencontrés et intégrés régulièrement au projet pour renforcer le groupe qui va beaucoup évoluer au cours des onze années de construction du projet. Des membres entrent et sortent du projet au fur et à mesure des années, avec des modifications y compris au sein des foyers car les enfants grandissent, d'autres naissent et certains couples se séparent pendant que d'autres se constituent. C'est finalement dix-neuf adultes et autant d'enfants qui intégreront les treize logements avec des changements dans le groupe jusqu'à l'entrée dans les lieux.

Alliade Habitat en tant que promoteur immobilier a été le maître d'ouvrage de la construction de l'immeuble Le cairn situé au 82/84 rue Philippe de Lasalle à Lyon 4^e arrondissement. La Métropole de Lyon et la Ville de Lyon étaient propriétaires chacun d'une parcelle qu'ils ont vendus au bailleur social en insérant une clause conditionnant la vente à la mise en place d'un projet d'habitat coopératif. La SAS coopérative Groupe du 4 mars créé en 2016 a signé un contrat de VEFA avec Alliade Habitat et s'est portée acquéreuse d'une partie de l'immeuble le 26 novembre 2019 lors de la livraison de l'immeuble. Pour un montant de 2 600 000€, la SAS coopérative est devenue propriétaire de 905m² de surfaces habitables réparties en treize lots et de 105m² de surfaces communes. Deux emprunts ont été réalisés par la SAS coopérative pour recouvrir cette somme. La somme des apports des membres du groupe représente un total de

287 000€ : elle a permis de contractualiser un premier prêt auprès d'une banque privée pour une durée de 25 ans. La SAS coopérative a également bénéficié d'un Prêt Locatif Social (PLS), suite à l'obtention d'un agrément auprès de la Direction départementale des Territoires (DDT), un service de l'Etat pour onze des treize logements pour une durée de 40 ans. Ce dernier a été garanti par la Ville de Lyon et la Métropole de Lyon. Selon le modèle des coopératives d'habitants, les treize foyers du Groupe du 4 mars ont chacun acquis une part sociale d'un montant de 500€ et sont à ce titre sociétaires (coopérateurs) et donc copropriétaires de la SAS coopérative. Cette SAS a la particularité de relever du cadre réglementaire du mouvement coopératif (notamment le principe 1 personne = 1 voix). Les apports de chacun (variables dans le cadre de ce projet) ont été mobilisés par l'intermédiaire de comptes courants d'associés comme le permet le statut des SAS, et seront récupérés par les coopérateurs à leur départ selon un cadre défini par les statuts. Si les foyers sont bien copropriétaires de la SAS coopérative, ils ne sont que locataires de leur logement. A ce titre, ils ont tous signé avec la SAS coopérative un contrat de bail et sont redevables chaque mois d'une redevance indexée sur leurs revenus et sur la taille de leur appartement. Grâce à ce modèle particulier, n'étant pas propriétaires de leur appartement, les ménages ne peuvent spéculer en revendant leur bien sur le marché. Onze des treize logements de la SAS coopérative relèvent de la location sociale du fait de l'agrément PLS, et sont donc soumis à des conditions de revenus. Alliade Habitat en tant que bailleur social est propriétaire de onze logements également en location sociale (PLUS et PLAI). Les deux entreprises sont copropriétaires de l'immeuble « Le cairn » dont ils assurent la gestion et l'entretien des parties collectives (couloirs, espaces extérieurs, façades, etc.) lors des assemblées des copropriétaires et par l'intermédiaire du Conseil syndical qui a été mis en place début 2020. Le Syndic Equatur a été désigné pour gérer l'entretien de l'immeuble.

Le projet architectural de l'immeuble défini en lien avec les habitants de la SAS coopérative a été conçu pour en faire un lieu d'échanges favorisant les liens sociaux entre les habitants de l'immeuble mais aussi ouvert sur le quartier. Le jardin positionné au centre de l'espace de vie et les coursives lumineuses et larges ont été conçus pour favoriser la rencontre des habitants dans des espaces conviviaux. La SAS coopérative est également propriétaire d'une salle commune, d'une chambre d'amis et d'un jardin potager pour développer les solidarités, la mutualisation, les échanges de services et de matériel mais aussi permettre des temps conviviaux. Un composteur et une buanderie commune permettent le recyclage et des économies d'énergie. Enfin une partie du jardin qui donne sur la route est prévue pour être ouverte sur le quartier au grès des projets et des besoins en lien avec les habitants du quartier, le Conseil de quartier et les associations.

Le terrain d'étude de ce travail était initialement la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars. Mais l'auteur a rencontré une première difficulté, du fait de la particularité de ces modèles de coopératives tels qu'ils sont portés par l'association Habicoop en partenariat avec un bailleur social. Ainsi, dans le cas présent, la coopérative d'habitants intègre une ressource plus globale qu'est l'immeuble Le cairn, une copropriété qui accueille en son sein et en diffus la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars et ses coopérateurs-locataires d'une part et le bailleur social Alliade Habitat et ses locataires d'autre part. Si ces derniers ne sont pas membres de la coopérative d'habitants, ils font partie du projet global d'habitat participatif de l'immeuble Le cairn. Dès l'origine du projet, les membres fondateurs ont souhaité coporter leur immeuble avec un bailleur social afin de ne pas participer à la gentrification de La Croix-Rousse. Au-delà du partenariat avec un bailleur social pour la maîtrise d'ouvrage, l'immeuble Le cairn a été pensé pour intégrer les locataires d'Alliade Habitat à son projet de vie. Puisqu'ils ne sont pas coopérateurs de la SAS coopérative Groupe du 4 mars, les locataires d'Alliade Habitat ne bénéficient pas du statut particulier des coopérateurs-locataires et ne peuvent donc pas être considérés comme parties intégrantes de la coopérative d'habitants. Pour autant, en tant que locataires, ils participent au projet de vivre-ensemble et de réappropriation de l'habitat porté au sein de l'immeuble Le cairn. Ces principes étant défendus par le mouvement de l'habitat participatif, nous sommes en mesure de qualifier l'immeuble Le cairn comme un habitat participatif, qui accueille en son sein une coopérative d'habitants, la SAS coopérative Groupe du 4 mars. Ainsi, nous considérerons dans ce travail non pas la coopérative d'habitants mais l'immeuble Le cairn comme ressource mise en commun, et nous verrons que des droits différenciés ont été attribués aux différentes parties prenantes.

Méthodologie

Dans ce travail nous allons tenter de savoir, si – au-delà de l'aspect théorique – le modèle des coopératives d'habitants tel que promu par Habicoop peut être considéré comme un commun. Nous mobiliserons l'approche contextuelle des communs pour analyser l'habitat participatif Le cairn et les différentes parties prenantes liées, leurs pratiques et son inscription plus globale dans un mouvement de transformation sociale. D'un point de vue méthodologique, nous allons mobiliser le concept politique du commun tel que porté par Dardot et Laval, ainsi que ceux plus contemporains des communs urbains définis par Festa et Miralles Buil et celui des communs sociaux développés par Defalvard, Lefebvre-Chombart et Robert. A partir de ces éléments théoriques, nous avons réalisé une grille d'analyse pour encadrer notre méthode de recherche. Nous avons identifié plusieurs critères adaptés à notre sujet, pour déterminer si le modèle des coopératives d'habitants tel qu'il est promu par Habicoop est un commun. D'abord ceux

mobilisés par les auteurs du *Dictionnaire des biens communs* : la production, la gestion d'une ressource mise en commun, l'établissement de droits distribués et la gouvernance collective de la ressource (Cornu, Orsi et Rochfeld, 2017). Puis l'accès local et démocratique de la ressource tel que défini par Défalvard (Defalvard, 2017) et la politisation du collectif et du territoire, l'agir politique (Lefebvre - Chombart et Robert, 2018).

Au-delà de la recherche littéraire et documentaire qui nous a permis de contextualiser notre travail, la collecte des données a été réalisée par l'intermédiaire des entretiens réalisés avec les parties prenantes de notre terrain d'étude : l'habitat participatif Le cairn. Nous avons construit un guide d'entretien (Annexe 3) en nous appuyant sur notre grille d'analyse. Sept entretiens ont ainsi été réalisés avec des acteurs du projet et de la coopérative d'habitants (Annexe 4). Quatre habitants de l'immeuble « Le cairn » ont été interrogés dans le cadre de notre enquête de terrain, dont trois coopérateurs-locataires du Groupe du 4 mars et une locataire d'Alliade Habitat, ces derniers n'ayant emménagé qu'au mois de juin 2020. Les trois autres entretiens ont été réalisés avec des partenaires du Groupe du 4 mars : l'architecte du projet, la cheffe de projet en charge de la coopérative au sein de la Métropole de Lyon et enfin, le directeur de la coopérative d'habitants lyonnaise Habitat & Partage. L'autre source de données est issue de mon statut particulier d'auteur-acteur en tant qu'habitant et membre du Groupe du 4 mars : j'ai ainsi pu mener une observation participante. Ma présence quotidienne au sein de l'immeuble et de la coopérative m'a permis d'être en immersion active dans les temps formels comme informels et d'avoir accès à des informations peu accessibles par quelqu'un d'extérieur au terrain. J'ai ainsi pu prendre des notes lors d'une rencontre d'accueil des locataires d'Alliade Habitat organisée dans l'immeuble et lors d'un échange avec la Directrice générale des services de la Mairie du 4^e arrondissement. Ma connaissance du sujet liée à mon appartenance au groupe depuis 2016 et mon statut d'habitant m'ont permis d'avoir accès aux nombreuses données de la coopérative (comptes-rendus, fiches de présentation, documents officiels : statuts, contrats, ...).

Figure 2 – Méthodologie

Source : auteur

L'habitat participatif sous sa forme d'aujourd'hui a émergé dans les années 2000, favorisé par un contexte de crises et la montée d'un mouvement altermondialiste qui s'oppose aux privatisations. Ses militants, inspirés par les expériences autogestionnaires des années 1970 et par les initiatives innovantes à l'étranger ont créé un mouvement qui a su se fédérer et faire reconnaître l'habitat participatif dans la loi. Les militants impliqués dans ces initiatives

citoyennes et locales souhaitent « habiter autrement » en mettant l’habitant au centre de son habitat. Cela passe par une participation des habitants à la conception des programmes immobiliers et dans la gestion de leur lieu de vie, ce qui permet aux auteurs scientifiques de considérer l’habitat participatif et plus particulièrement l’habitat coopératif et sa démarche non spéculative comme un commun au sens entendu par Dardot et Laval (Dardot et Laval, 2015).

Conclusion de la 1^{ère} partie

En réalisant un état des lieux de la littérature scientifique, on se rend compte que le concept des communs au fur et à mesure de son analyse par les chercheurs fait échos aux luttes des organisations qui défendent les ressources naturelles et les biens publics contre des privatisations massives vécues comme une nouvelle vague d’enclosure. De l’émergence du concept autour de biens communs dit naturels à la fin des années 1980 avec les travaux d’Ostrom, un champ de recherche s’est ouvert à travers le monde, qui se détache rapidement d’une vision trop économique des communs pour se concentrer sur leur institutionnalisation. En s’appuyant sur les travaux de Coriat ou de Bollier, Dardot et Laval proposent une théorie du commun fondée non pas sur la ressource en elle-même mais sur un « agir en commun ». Une « praxis instituante » qui repose sur la mise en commun de la ressource qui crée une « co-obligation » des *commoneurs* entre eux, fondés sur la « codécision » et la « coactivité ». Par la suite, de nouveaux auteurs appliquent le concept du commun aux différentes sphères de la société et font émerger de « nouveaux communs ». Ceux qui nous intéressent ici sont les communs sociaux, qui permettent d’assurer la conversion démocratique d’une ressource sociale dotée de droits universels (le logement, l’éducation, etc.) en une liberté réelle pour les individus. Ils regroupent les communs sociaux implantés sur leur territoire, fondés sur un « agir politique », qui s’inscrivent dans un cadre plus global de transformation du modèle économique néolibéral pour construire une « société des communs ». Ils regroupent également les communs urbains portés par des citoyens qui se réapproprient la cité selon les principes du « droit à la ville », à la manière des projets portés par les coopératives d’habitants. L’habitat participatif d’aujourd’hui, qualifié par D’Orazio de « moment durable et solidaire » trouve ses racines dans les projets portés par le MHGA des années 1970-1980 et dans les modèles existants dans les pays limitrophes notamment en Suisse et au Québec. Historiquement ancrés dans le mouvement de l’économie sociale et solidaire et dans les luttes sociales, les militants de l’habitat participatif souhaitent « habiter autrement » et trouvent leurs motivations dans une contestation de l’individualisme de la société moderne, du modèle de la propriété privée et du capitalisme qui dérèglent le marché de l’immobilier, et dans la promotion des circuits courts et de l’écologie.

Si chaque projet est différent, inspiré par sa localité et les motivations de ses membres, on distingue deux grandes tendances : l'auto-promotion et les coopératives d'habitants. Le mouvement de l'habitat participatif est parvenu à se structurer pour peser sur la scène nationale et faire évoluer le cadre législatif et réglementaire en faisant reconnaître l'habitat participatif par la loi Alur. Dans le *Dictionnaire des Biens communs* (Cornu, Orsi, et Rochfeld 2017), Miralles Buil considère que, par les valeurs de solidarité et d'entraide qu'ils mobilisent, les projets d'habitat participatif contribuent à la cohésion sociale ainsi qu'à l'élaboration de « biens communs vécus » au sens défini par Flahault dans ses travaux, (Flahault 2008). L'habitat coopératif est un type d'habitat participatif sous forme d'une propriété collective associée à un droit d'usage pour les coopérateurs qui sont aussi locataires. Un montage juridique intermédiaire entre la location et la propriété privée pour empêcher toute spéculation lors du départ d'un coopérateur. Une mise en commun de l'habitat par l'intermédiaire d'une coopérative gérée démocratiquement et horizontalement par ses membres qui relève, pour Miralles Buil, de la « praxis instituante » du commun (Miralles Buil, 2017). Le Groupe du 4 mars implanté dans le quartier de La Croix-Rousse à Lyon s'inscrit dans le mouvement des luttes sociales et urbaines, dans un quartier gentrifié et très attractif. Ses membres ont créé une coopérative d'habitants en partenariat avec un bailleur social pour favoriser la mixité sociale sur le territoire. L'habitat participatif Le cairn accueille depuis une année, treize ménages coopérateurs-locataires de la SAS coopérative Groupe du 4 mars et onze ménages locataires d'Alliade Habitat. Cet immeuble a été conçu avec la participation des habitants de la SAS coopérative. Il dispose d'espaces communs dont certains seront ouverts à tous les habitants de l'immeuble et au quartier. L'habitat participatif Le cairn sera notre terrain d'étude pour ce travail dans lequel nous analyserons les pratiques de mise en commun et nous essayerons de déterminer en quoi elles peuvent participer à une transformation de la politique du logement comme entendu par la théorie du commun pour faire du logement un commun ?

2^E PARTIE

**EN QUOI L'HABITAT PARTICIPATIF LE
CAIRN PEUT-IL ETRE CONSIDERE
COMME UN COMMUN ?**

La première partie de ce travail nous a permis de contextualiser le sujet de notre mémoire, et d'expliquer le concept du commun tel que défini par la littérature. Depuis les travaux d'Ostrom sur la théorie des ressources naturelles comme biens communs, la recherche a mis en avant de « nouveaux communs » qui le sont par leur pratique d'« agir en commun » et non par leur caractéristique naturelle. Une « praxis instituante » construite comme une nouvelle théorie politique capable de transformer le modèle économique néolibéral pour construire « une société des communs ». Dans cette seconde partie, nous allons mobiliser le concept du commun comme grille de lecture de l'habitat coopératif, et plus particulièrement du modèle promu par Habicoop d'un immeuble en copropriété entre une coopérative d'habitants et un bailleur social. L'objectif sera de déterminer au travers d'une étude de cas – celle de l'immeuble Le cairn – si ce modèle d'habitat participatif peut être considéré comme un commun ? Nous nous sommes appuyés sur notre travail de recueil de données pour rechercher si, au-delà des principes affichés, l'habitat participatif Le cairn et la coopérative d'habitant du Groupe du 4 mars relevaient de la « praxis instituante » c'est-à-dire d'un « agir en commun » qui crée une « co-obligation » des *commoneurs* entre eux fondée sur la « codécision » et la « coactivité » (Dardot et Laval, 2015). Pour être considéré comme un commun, notre terrain de recherche doit participer d'une mise en commun, d'une gestion partagée entre les parties prenantes associées et établir des droits distribués entre ses membres pour réguler son accès. Il s'agit pour les *commoneurs* de participer au processus de décision et de le mettre en œuvre, autrement dit de participer à sa gouvernance. Dans cette étude de cas, les *commoneurs*, qui partagent la ressource mise en commun sont les coopérateurs-locataires de la coopérative d'habitants à savoir dix-neuf adultes et dix-neuf enfants, ainsi que les locataires du bailleur social Alliade Habitat, soit douze adultes et autant d'enfants. La SAS coopérative Groupe du 4 mars et Alliade Habitat sont parties prenantes à l'immeuble en tant que copropriétaires. Dans cette partie, nous avons identifié plusieurs pratiques de mise en commun au sein de l'immeuble Le cairn, donnant lieu à différents droits de propriété et d'usage en fonction du statut des *commoneurs*. Nous analyserons d'abord la participation des habitants à la conception et à la programmation de leur immeuble, puis l'immeuble Le cairn en tant que copropriété et espace de vie partagé, ensuite la coopérative d'habitants et ses espaces communs et enfin la SAS coopérative Groupe du 4 mars en tant qu'institution.

1. La participation des habitants à la conception et à la programmation de leur immeuble

La première de ces pratiques de mise en commun qui dénote des méthodes traditionnelles dans l'immobilier est la participation des habitants à la conception et à la programmation de leur immeuble. S'il s'agit d'une pratique commune dans l'habitat individuel, cette implication des habitants en amont d'un projet d'habitat collectif est rare et constitue une particularité des projets d'habitat participatif. Lors d'une VEFA, le fonctionnement classique veut que le promoteur immobilier construise le projet, dépose le permis de construire et commercialise ensuite les appartements. Ainsi les acquéreurs interviennent à la fin d'un processus et ne peuvent modifier les appartements qu'à la marge en déplaçant par exemple les cloisons, les prises électriques ou en changeant la couleur des murs. Pour l'immeuble Le cairn, la démarche est inverse puisque ce sont les membres du Groupe du 4 mars qui sont à l'origine du projet et qui ont démarché un bailleur social pour assurer la promotion du projet. La vente du terrain concerné, propriété de la Métropole de Lyon et de la Ville de Lyon a été conditionnée par une clause à la mise en place d'un projet d'habitat coopératif. Alliade Habitat qui a acheté ce terrain, n'a été finalement qu'un opérateur d'un projet négocié préalablement entre la collectivité et le Groupe du 4 mars.

1.1 « VEFA Participative »

Le Groupe du 4 mars a fait le choix de ne pas être en co-maîtrise d'ouvrage sur ce projet contrairement à ce qu'avait fait le Village Vertical à Villeurbanne quelques années plus tôt :

« Alors il y a eu plusieurs étapes de dés-idéalisation de notre objectif, c'est déjà quand on a dû choisir comment on allait travailler avec le bailleur social. Il a fallu choisir si c'était en co-maîtrise d'ouvrage comme au Village Vertical, où est-ce qu'on allait acheter en VEFA. Et notre accompagnatrice de l'époque nous a fait valoir qu'effectivement en co-maîtrise d'ouvrage le risque financier était supérieur parce que tout problème sur l'immeuble serait de notre responsabilité sur la conception, sur la fabrication. S'il y avait un pépin, comme on voit qu'il y en a un, on serait alors co-responsable financièrement et on n'avait pas forcément l'argent pour ça. Et qu'en achetant en VEFA, ça nous coûtait un peu plus cher au départ et on perdait une grande partie de notre liberté de coconcevoir un immeuble mais c'était plus sécurisé et c'était aussi très rassurant pour les partenaires politiques, puisque comme ils garantissaient notre emprunt, si on se lançait dans un truc où le chantier risquait de s'arrêter ou notre groupe, c'est toujours ça. Ils avaient peur

que notre groupe explose en vol et que ça mette en péril tout le projet. Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

Sur conseil de leur accompagnatrice, le Groupe du 4 mars a fait le choix d'un achat en VEFA, ce qui a limité sa participation à la conception de l'immeuble. Une décision importante à laquelle tous les groupes sont confrontés puisqu'ils doivent faire un choix entre leur niveau de participation à la conception de l'immeuble d'une part et leur niveau d'investissement et de prise de risque juridique et financière d'autre part. Une problématique bien résumée dans le graphique ci-dessous (Figure 3) issu d'une fiche technique d'Habicoop « Coopératives d'habitants et bailleurs sociaux ».

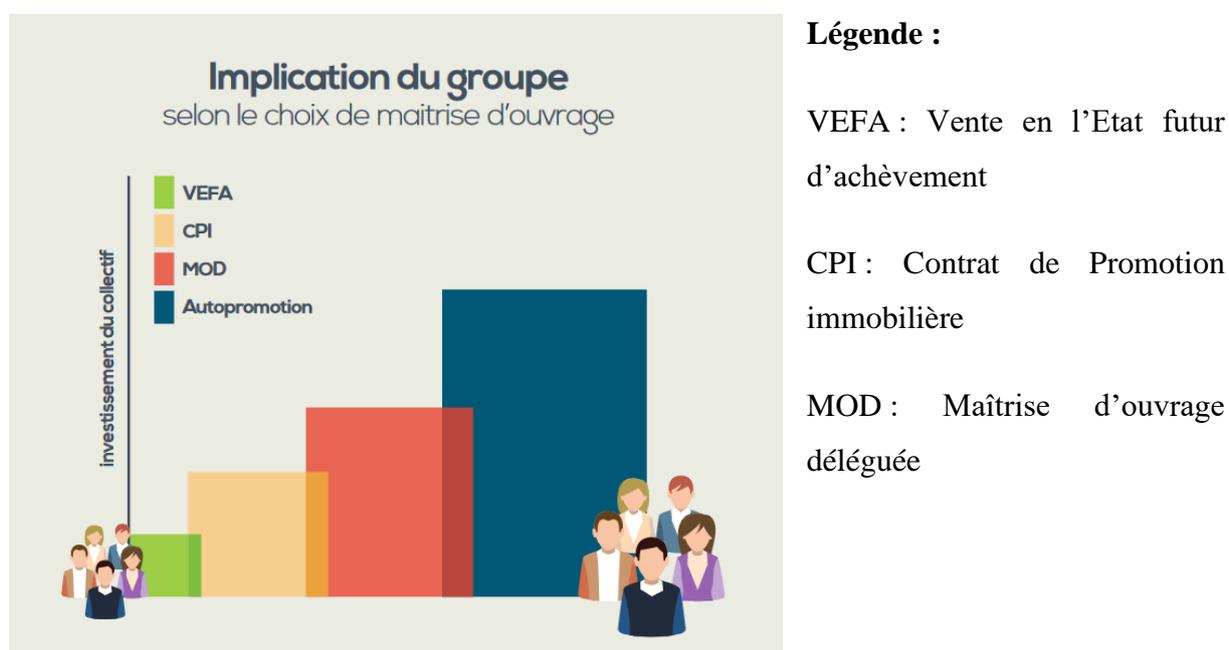


Figure n°3 : « Implication du groupe selon le choix de la maîtrise d'ouvrage »

Source : Habicoop. Fiche technique « Coopératives d'habitants et bailleurs sociaux ».

La décision de ne pas être en co-maîtrise d'ouvrage a été mûrement réfléchi par le groupe qui l'assume et en fait aussi un argument pour assurer l'accessibilité du modèle de l'habitat participatif.

« En effet, être maîtrise d'ouvrage, c'est être propriétaire du bien immobilier dès l'achat du terrain ce qui implique de décider du choix de l'architecte, d'arbitrer les choix techniques et économiques, de choisir les entreprises de construction, de suivre la bonne réalisation des travaux, de disposer d'une « assurance constructeur », de tenir le calendrier de construction, d'assumer les risques et les

aléas d'un projet immobilier, d'animer les réunions hebdomadaires de chantiers, etc. Il nous a semblé que ce statut de maîtrise d'ouvrage n'était pas envisageable pour nous. Mais d'autres groupes ont fait ce choix comme le Village Vertical ». « C'est quoi une VEFA participative ? » - Document de présentation du Groupe du 4 mars. Source : site internet du Groupe du 4 mars¹⁶

Pour être associée à la conception de l'immeuble, la SAS coopérative Groupe du 4 mars a signé en parallèle un contrat d'étude avec Alliade Habitat, qui lui a permis de participer à la programmation (Annexe 6). Cette démarche, qu'ils ont appelé « VEFA participative », a permis d'alléger le travail du groupe d'habitants, qui ne sont pas des professionnels de l'immobilier, tout en étant associé à la conception de l'immeuble.

« Le Groupe du 4 mars a pu être impliqué dans les réflexions auprès des architectes, pas en tant que maîtrise d'ouvrage, mais en tant que futurs habitants très impliqués. On n'avait pas vraiment de pouvoir de décision fort à mon sens, même si on a pu influencer sur quelques décisions qui ont été prises au stade de la réalisation des plans et même de la programmation. Par exemple le groupe a pu vraiment pousser pour qu'il y ait des coursives ce qui n'était pas souhaité au départ par le bailleur, mais ça a pu être intégré. Il y a des choses comme cela qui ont été entendues par la maîtrise d'ouvrage et en ça on peut dire que c'est une VEFA participative ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

Le groupe a ainsi pu participer au choix du cabinet d'architecte retenu :

« ALLIADE avait des critères en tant que bailleur c'est-à-dire qu'ils ne pouvaient pas consulter n'importe quel architecte. [...], donc il y avait des petits architectes que l'on connaissait et qui n'ont même pas pu passer la barre de la sélection. Mais ces architectes qui étaient retenus, la short liste qui étaient sélectionnées pour le grand oral, ils avaient eu connaissance que c'était pour un projet participatif. [...] Et donc on a eu le droit de voir les pré-dossiers avant de consulter les propositions et on a eu le droit d'assister au grand oral des cinq derniers retenus. Et sur les cinq derniers retenus celui qui plaît le plus aux membres du groupe qui y vont, c'est celui qui plaît aussi le plus à Alliade qui est Chombart de Lauwe. Parce que Chombart de Lauwe, il arrive en disant : « J'ai l'habitude, et je vais proposer des ateliers participatifs aux habitants pour coconcevoir un peu le logement » même si

¹⁶ <https://groupedu4mars.weebly.com/outils--groupes-de-travail.html>

on est bien dans le cadre d'une VEFA et qu'on ne sera pas codécisionnaires et ça on le savait ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

1.2 Ateliers participatifs

Le Groupe du 4 mars a produit un document intitulé « cahier des charges de pré-programmation » qu'ils ont soumis aux architectes. Ce pré-programme reprenait le nombre de logements pour le groupe et les demandes travaillées par les habitants autour des espaces collectifs et des matériaux. Ce document, travaillé de longue date par les coopérateurs, a constitué la base du projet architectural et a été un fil rouge pour la suite du projet. Les architectes ont organisé huit ateliers participatifs sur plusieurs mois, durant lesquels ils ont construit le projet en intégrant les propositions des futurs habitants tout en prenant en compte les contraintes architecturales et urbanistiques. Une part importante des demandes des futurs habitants ont ainsi pu être prises en compte dans le projet, le différenciant ainsi des constructions traditionnelles : les coursives, la salle commune, la chambre d'amis, le jardin potager, la buanderie, le bureau partagé, etc. L'architecte, lui, a apprécié la collaboration avec les futurs habitants :

« Il y avait une grande confiance avec le Groupe du 4 mars. [...] Le groupe est venu avec des demandes très précises, un projet très précis avec des engagements sociaux forts. [...] On retrouve toujours un peu la même chose dans les habitats participatifs, avec toujours un peu les mêmes demandes : coursives, parties communes, etc. Sachant que culturellement et cultuellement cela peut évoluer d'un groupe à l'autre. [...] La salle commune ne pose jamais de problème [...] Dans l'habitat participatif on peut faire des logements en fonction des capacités de remboursement des crédits des futurs habitants ». M. Chombart de Lauwe : Architecte – Agence Tectône

Les habitants avaient beaucoup d'attentes sur ces ateliers participatifs pour pouvoir dessiner l'immeuble de leurs rêves, ainsi les déceptions ont parfois été importantes sur le fond, mais aussi sur la forme de ces ateliers.

Par rapport à une VEFA traditionnelle on a déjà eu beaucoup de marge de manœuvre. [...] Après évidemment on avait de gros espoirs sur ces ateliers participatifs. Alors ça dépend ce qu'on met derrière participatif mais c'étaient plutôt des ateliers informatifs c'est-à-dire que ces ateliers ont été beaucoup le moyen pour l'architecte de faire une espèce de pédagogie pour nous dire tout ce qu'ils n'allaient pas pouvoir faire. Je me souviens très bien du premier atelier où il nous a donné des cubes de polystyrène, il nous donne toutes les règles du PLU [Plan Local d'urbanisme], et il nous dit faites

des volumes pour faire tenir 24 logements sur ce terrain sachant qu'effectivement c'était un terrain hyper contraint sur le PLU. On fait tous nos petits cubes, on colle le polystyrène, on fait des blocs et on arrive à trois ou quatre dessins, maquettes. Et à la fin, il nous explique sur chaque maquette pourquoi chaque maquette en gros ne va pas être possible et il nous sort quasiment sa maquette toute faite. En gros, il nous a fait jouer avec du polystyrène mais son dessin il était déjà fait, on n'a pas du tout fait le dessin avec l'architecte. Il nous a fait nous rendre compte que tout ce qu'on voulait n'était pas possible. Enfin moi, c'est vraiment comme ça que j'ai vécu cet atelier. Donc là, moi en sortant de ce premier atelier, je me dis le volet participatif, il va être genre au lieu de vous dire juste non, je vais vous faire avancer pour accepter l'idée que ce sera non. Parce qu'en fait c'est vrai, on découvre le « Permis feu », on voulait beaucoup plus d'ouvertures mais non parce que tu étais à plus de quatre étages, il faut du béton qui ferme qui protège, plein de choses dont on n'a pas conscience. Nous on voulait un immeuble tout mignon, on voulait un immeuble tout en bois. Donc ces huit ateliers sont quand même des moments où d'ateliers en ateliers, on se rend compte de tout ce qu'on ne va pas avoir. [...]. Nous a fait surtout nous rendre compte de tout ce qu'on n'aurait pas, c'était aussi nous faire rentrer dans un réel. [...] Il fallait bien que l'on aille au-delà de l'appartement rêvé et que l'on fasse le deuil de l'immeuble idéal ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

« Moi professionnellement je travaille dans ce milieu-là et j'ai vu tout de suite que ce n'était pas participatif du tout mais des ateliers pédagogiques. Ce qui peut avoir du sens pourquoi pas mais dans ce cas-là, il faut le présenter comme ça. En tout cas moi les deux derniers ateliers que j'ai vécus, c'était l'architecte qui vient expliquer ses choix aux habitants et qui vient dire pourquoi c'est comme ça qu'il faut faire. C'est bien d'avoir des explications mais ce n'est pas participatif dans le sens où on n'avait plus le droit au chapitre du tout. [...] Quand les architectes font visiter l'immeuble, je trouve qu'ils en rajoutent un peu sur le côté « on a fait l'immeuble avec les habitants, pour les habitants ». La réalité est un peu différente. On avait notre mot à dire mais à la marge. Pour que ce soit participatif, il aurait fallu que le format soit un peu différent. Que l'on ait les ordres du jour plus à l'avance, que l'on ait des comptes rendus ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

Certains sujets ont cristallisé les tensions lors des ateliers participatifs, avec des décisions des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage qui n'ont pas été comprises. Le choix des sols est révélateur des oppositions qui ont pu exister, le sujet est revenu dans plusieurs entretiens :

« Notamment les sols, notamment la façade, où c'était vraiment l'architecte qui était grand maître sachant et qui n'a pas laissé de porte ouverte à autre chose. Après le Groupe du 4 mars n'était pas dans une position de faire le projet tout seul et ne remet pas en question la compétence des architectes. Et non plus ce qu'ils peuvent apporter en tant que créateurs d'un lieu. [...] Il y a beaucoup de gens du groupe qui souhaitaient avoir des matériaux naturels et au sol du parquet. On nous a dit que le parquet coûtait vraiment trop cher. Il a été proposé, non, il a été imposé un sol souple en matériaux naturels. Cela nous a été présenté comme la seule solution possible [...]. C'étaient des discussions vraiment très longues sur le sol parce que l'on ne comprenait pas pourquoi on avait si peu de choix. Et on a eu des cours interminables de l'architecte sur à quel point les sols allaient être géniaux et à quel point c'était super d'avoir ces sols dans l'immeuble parce qu'ils avaient plein de qualités thermique, phonique, d'isolation, d'entretien, même esthétique. Il nous l'a survendu le sol et nous on n'était pas forcément emballés. [...] On a essayé de négocier sur les teintes mais ça n'a pas été possible. Et puis c'est un gros gros point de déception à l'usage pour beaucoup d'habitant parce que c'est des sols qui sont faits pour être posés dans des espaces collectifs dans des grands équipements [...]. Ça a été fait n'importe comment dans certains appartements, pas partout. Donc on est très dessus parce qu'à la fois il n'y a pas le rendu esthétique que l'on voulait, ni d'isolation parce que l'on entend pas mal de chose. On nous a vendu des sols qui ne marquent pas, que l'on peut nettoyer ultra facilement, qui reprennent leur forme quand il y a un impact, c'est totalement faux. Au moindre impact la marque reste. Enfin... je ne trouve pas ça ultra grave, mais je trouve cela grave dans la méthode, dans la manière dont cela s'est passé, dans le décalage de ce qui nous a été promis et ce que l'on a réellement ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

Au contraire, l'attention du cabinet d'architecte d'individualiser les logements en prenant en compte les demandes et les besoins de chacun a été très appréciée par les habitants.

« Mais quand même Chombart de Lauwe à sa décharge, [...] c'est lui par exemple qui nous a aidé dans les appartements [...]. Est-ce que l'on veut plutôt des chambres en haut ou en bas. Il propose à chacun finalement de s'approprier son logement. [...] c'était pas mal de pouvoir aménager nos propres appartements parce que même les gens qui avaient un appartement plus au nord ou plus bas dans un étage moins ensoleillé, ils ont pu au bout d'un moment dire oui et dire là je pourrais mettre ma

cuisine, ils ont pu commencer à se projeter, il a fait des aménagements ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

Les contraintes financières fortes du projet et les choix des architectes et du promoteur ont parfois entraîné de fortes déceptions chez les habitants comme l'absence de toit-terrasse ou de matériaux écologiques (bois, isolants naturels, peintures écologiques, etc.). L'immeuble a malgré cela obtenu deux certificats importants, le premier NF Habitat HQE prend en compte les aspects de qualité du logement, de sécurité et d'interaction avec son environnement et surtout le second le Label « Bâtiments à Energie Positive et réduction Carbone » (Label E+C-). Le cairn fait ainsi partie des 114 premières opérations en collectif labellisées en France qui mettent l'accent sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments et tendent à terme vers la généralisation des bâtiments bas carbone.

1.3 Absence de participation des locataires d'Alliade Habitat

Si les habitants du Groupe du 4 mars ont bien été associés à la conception et à la programmation de leur immeuble, malgré certaines limites, les locataires d'Alliade Habitat eux, ne l'ont pas été du tout.

« Ah non, on n'a pas été consultés sur les appartements. C'était clair et net. Moi quand j'ai vu qu'il était mal coupé, après tout le monde galérait tellement, on s'est dit on va le prendre. Si on le refusait, on n'avait plus rien. [...] Parce que franchement c'est vrai c'est un T5, mais il est mal fait quand même. Il est mal coupé. [...] La pièce de vie elle est toute petite, elle a quatre entrées, on ne peut rien faire quoi. C'est limite un couloir la pièce de vie. On a 95m², mais beaucoup d'espaces perdus. [...] Mais c'est vrai que l'espace de vie pour moi, l'espace de vie c'est quand même ce qu'il y a de plus important. [...] Un truc ridicule, ils ont collé la salle de bain et la salle de douche. Moi j'aurai mis la chambre parentale en bas, un truc qui se fait normal quoi. [...]. On aurait bien aimé être consultés. C'est sympa ça. C'est une super expérience. Je pense que tout le monde ne le ferait pas mais ça, ça peut être un super challenge. C'est limite, dessiner sa maison. C'est pas mal je trouve. Puis même je pense que tu te sens mieux chez toi parce que c'est toi qui as choisi comment s'est fait, etc. Je pense que c'est un atout majeur ». Fatima, locataire d'Alliade Habitat.

Un constat que partagent les coopérateurs interrogés qui auraient préféré une implication plus importante des locataires d'Alliade Habitat pour être sur un pied d'égalité avec eux.

« Pour moi l'idéal est d'impliquer les gens le plus tôt possible dans les projets, donc idéalement ça aurait été super d'avoir des locataires [d'Alliade Habitat] dans le projet. Donc dès que le bailleur a été choisi et a commencé à travailler sur le projet, ça aurait été super d'avoir des locataires qui imaginent le projet avec nous. Dans la limite de ce qui est possible juridiquement etc. Et ça se fait sur des territoires, notamment à l'Ouest de la France, il y a plusieurs villes qui font du participatif dès le départ avec les locataires sociaux. Je sais que ça se fait beaucoup en accession parce que c'est plus simple. Mais en locatif aussi j'en ai entendu parler. Juridiquement c'est possible et je pense que c'est le meilleur moyen d'impliquer les gens et de permettre de faire en sorte qu'ils soient, qu'ils se sentent tous sur le même plan, sur un pied d'égalité. [...] Ça aurait aussi permis de les impliquer plus tôt dans la conception des logements et notamment de voir qu'il y aurait peut-être eu des choses à faire autrement dans les appartements Alliade car on voit qu'ils sont très normés. On applique les règles, les normes du logement social dedans, c'est-à-dire des cuisines fermées, des salles de bains avec baignoires. Alors que quand les premières locataires ont visité, il y en a plein qui ont dit la salle de bain, moi je la préférerais largement avec une douche, surtout qu'il y en a qui avait des problèmes de santé. Et puis quand on a un T5 avec une cuisine microscopique qui ferme, c'est dommage quoi, ça aurait été bien qu'elle ouvre. Et je pense que pour ça, si les locataires avaient été là, ils auraient pu au moins influencer un peu là-dessus, ce qui est assez minime dans la constitution des projets, mais ils auraient pu au moins se prononcer là-dessus ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

La participation des locataires d'un bailleur social n'est pas impossible, selon la Directrice générale des services de la Mairie du 4^e arrondissement mais demanderait une meilleure anticipation du projet de la part de la Mairie d'arrondissement et du bailleur social. Pour respecter la procédure d'attribution des logements sociaux, cette participation ne pourrait pas être envisagée avant que la typologie et la taille des appartements ne soit définie. Mais elle pourrait survenir suffisamment en amont de la livraison de l'immeuble pour que les locataires sociaux soient associés à une partie de la conception de l'immeuble et notamment de leur logement.

« Ça aurait été compliqué qu'ils soient associés dès le départ. Nous, on commence à travailler dès qu'on a idée de la surface et de la typologie des logements et des réservataires. Et on ne peut commencer à travailler qu'à ce moment-là. Par exemple, vous auriez décidé de faire participer les habitants qui avaient fait une demande de

logement social aux ateliers participatifs, du coup on aurait pu considérer qu'on les privilégiait. Que de fait, ils auraient le droit au logement derrière. On doit faire une proposition la plus adaptée, en restant très transparent, à toute personne susceptible de pouvoir en bénéficier. Je pense que c'est peut-être au moment où est sortie la typologie et les réservataires, c'est à ce moment-là, qu'on aurait pu travailler avec ILHA [Instance Locale de l'Habitat et des Attributions] au repérage des personnes. Cela veut dire que l'on fait la commission deux ans avant la sortie de l'immeuble. Dès lors que l'on a sorti l'agencement global, travailler avec les assistantes sociales, faire une commission avancée puis associer les candidats ». Mme Sacquepée, Directrice générale des services de la Mairie du 4^e arrondissement de Lyon.

La participation des habitants de l'habitat participatif Le cairn à la conception et à la programmation de leur immeuble semble bien répondre à la démarche de « praxis instituante » telle que pensée par Dardot et Laval, mais uniquement pour les membres de la coopérative d'habitants. Les écarts entre le projet rêvé et celui finalement réalisé font partie intégrante des habitats participatifs qui sont des « projets négociés » entre différents acteurs qui doivent apprendre à travailler ensemble et faire avec les contraintes financières, urbanistiques et architecturales (Biau et Bacqué, 2010). Se pose, par contre, ici la question de l'absence de codécision des habitants sur le projet architectural. En choisissant de ne pas s'inscrire dans une co-maîtrise d'ouvrage, le Groupe du 4 mars a abandonné une partie de sa capacité de prise des décisions et s'est rendu dépendant de l'attitude du promoteur et de la maîtrise d'œuvre. Un choix délibéré des coopérateurs qui permet notamment de favoriser la reproductibilité du modèle. Le sens du projet a été respecté et a intégré les principales demandes du groupe, concernant notamment les espaces communs. Les habitants sont satisfaits d'un immeuble qui diffère des constructions classiques et qui favorise par son architecture le vivre ensemble et le lien entre les habitants. On peut imaginer qu'à force de projets, les pratiques des professionnels évoluent et que les démarches de co-construction avec les habitants s'améliorent. Enfin, le choix fait par Alliade Habitat de ne pas intégrer ses futurs locataires donne le sentiment d'une démarche inaboutie qui crée de nombreuses frustrations chez ses locataires et une inégalité importante entre les habitants de l'immeuble. Cette démarche sort effectivement des processus traditionnels d'attribution des logements sociaux, mais demeure possible puisqu'elle a été mise en place dans de nombreux projets d'habitat participatif existants. Si l'innovation de la participation des habitants à la conception et à la programmation de leur immeuble est bien présente ici avec un résultat tangible, on peut y voir encore une marge de progression importante.

2. La copropriété « Le cairn » : un « bien commun vécu »

Au sein de l'immeuble Le cairn on a identifié plusieurs pratiques de mise en commun lors du travail de recueil de données, avec des droits associés différents en fonction des parties prenantes. En tant que copropriété d'abord, qui assure la gouvernance des parties collectives, mais aussi en tant qu'espace de vie partagé par les habitants de l'immeuble. Deux schémas réalisés par l'auteur résument les droits de propriété et d'usage au sein de l'habitat participatif Le cairn d'une part (Annexe 1) et son écosystème système démocratique d'autre part (Annexe 2) afin de simplifier la compréhension du lecteur.

2.1 Une copropriété immobilière

La gouvernance de la copropriété est assurée par le Conseil syndical qui a été mis en place quelques mois après l'emménagement dans les lieux. Les membres de ce Conseil syndical sont élus par les deux copropriétaires lors de l'Assemblée générale annuelle des copropriétaires et est constitué à ce titre d'un membres représentants de la SAS coopérative Groupe du 4 mars et d'un représentant d'Alliade Habitat. Ce conseil est chargé de coordonner les relations entre le syndic et les copropriétaires et a également une mission consultative d'assistance et de contrôle du syndic. Le Conseil syndical a délégué la gestion des parties communes au Syndic de l'immeuble, la société Equatur. Ainsi, les membres de la coopérative d'habitants, se retrouvent locataires et membres de la gouvernance de la copropriété. Ils participent à ce titre au processus de décision de la copropriété et à son exécution ou au suivi de son exécution par l'intermédiaire du Syndic.

Les locataires d'Alliade Habitat, eux, ne siègent ni à l'Assemblée générale de copropriété, ni au Conseil syndical. Pour autant, du fait de la particularité du projet, Alliade Habitat a proposé une solution intermédiaire à ses locataires afin qu'ils puissent assister aux Assemblées générales de copropriété et porter des demandes collectives auprès d'eux. C'est ce qu'a présenté M. Bartoli, le Directeur Client Territoire d'Alliade Habitat lors d'une rencontre d'accueil des locataires d'Alliade Habitat, organisée le 30 juin 2020 dans l'immeuble.

« Il faut inventer côté locataire le système qui puisse faire que vous puissiez vous impliquer dans la résidence. Ce serait bien que vous puissiez mettre en place une association de locataires ou un simple collectif des locataires d'Alliade Habitat pour que l'on puisse avoir des interlocuteurs sur la même longueur d'onde. Avec une osmose très forte entre les locataires et les propriétaires et que l'on puisse

s'assurer que c'est bien dans la tête de tout le monde ». M. Bartoli, Directeur client territoire d'Alliade Habitat.

« Oui comme M. Bartoli l'a expliqué, si vous créez une association de locataires cela nous donne un interlocuteur. Les décisions sont prises en assemblées générales de copropriété. Être dans une association permet d'avoir accès à un certain nombre d'informations et d'être autorisé à assister en spectateur aux assemblées générales. Cela permet de bien comprendre par exemple le montant des charges par rapport aux choix qui sont faits et comme je le dis souvent des charges bien comprises c'est des charges mieux acceptées ». M. Grespinet responsable du Syndic Equatur.

« Le Syndic et Alliade Habitat étaient ouverts à l'idée d'avoir des représentants des habitants dans les instances de décisions mais à titre d'observateurs pas en tant que décisionnaires parce qu'il est clair qu'ils n'ont pas de pouvoir décisionnaire. Ça c'est quelque chose qui de toute façon ne changera pas. A la réunion d'information qui a eu lieu au moment de l'entrée des locataires dans les lieux, le directeur territorial qui animait la réunion, a bien insisté sur le fait que c'était intéressant pour les locataires de se monter en association s'ils le souhaitaient et que c'était même bien parce que cela montrait qu'ils pouvaient être force de propositions, de s'impliquer dans la vie de la résidence. C'est un encouragement qui a été donné par Alliade Habitat. Et ce n'est pas tombé dans l'oreille d'un sourd, il y a des locataires qui ont, je sais, le souhait de se monter en association, pour pouvoir eux aussi avoir un pouvoir de décision, pas de décision mais en tout cas de plaider, auprès d'Alliade Habitat, de faire remonter des choses ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

2.2 Un immeuble investi par ses habitants

Comme tout habitat participatif, les parties communes font l'objet d'un investissement particulier de la part de ses habitants, dans l'objectif de ne pas seulement loger mais aussi d'habiter son immeuble. Ainsi, nous avons pu identifier différentes pratiques de mise en commun et de distribution des droits en fonction des espaces concernés. Pour faciliter la lecture, nous avons résumé ces données dans le tableau ci-dessous (Figure 4). Les parties collectives et les espaces communs à tous tel que les coursives, les escaliers, l'ascenseur, les espaces extérieurs, le local poubelles, le local vélos, le garage et la buanderie appartiennent à la copropriété de l'immeuble et sont utilisés par les habitants de l'immeuble, qui détiennent un droit d'usage sans distinction d'un immeuble classique. Le Syndic a la charge de la gestion des

parties collectives et de ces espaces communs. Il doit gérer les finances de la copropriété et son administration, et veiller au bon état d'usage et de jouissance des parties communes de l'immeuble et de ses équipements. Les coopérateurs, avec l'accord du co-proprétaire Alliade Habitat, ont souhaité effectuer certaines tâches d'entretiens eux-mêmes afin notamment de diminuer les charges de l'immeuble. Ainsi, le ménage des escaliers, des coursives, de la buanderie et du local vélos est réalisé par les habitants, ainsi que l'entretien des espaces verts. Les habitants de chaque étage s'organisent entre eux pour le ménage quotidien de leur niveau. Des journées de nettoyage et d'entretien collectif de l'immeuble et des espaces verts sont organisées régulièrement sur la base du volontariat. Une présentation du fonctionnement choisi a été faite aux locataires d'Alliade Habitat lors d'une rencontre d'accueil le 30 juin 2020 dans l'immeuble :

« Avec les coursives, l'idée c'est que ce soient des lieux de rencontres et agréables. On s'est dit qu'on les aménagerait par étages. C'est des espaces où on fait le ménage nous-même en tant qu'habitant. On paye moins de charge. On s'est dit dans le groupe que l'on ferait des grands ménages de tout l'immeuble deux fois par an ».

Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

« J'ai oublié de parler du ménage effectivement. Mais aussi sur les espaces verts, il n'y a pas de contrat. Il n'y en a pas sur le nettoyage des coursives au rez-de-chaussée. L'objectif c'est vraiment de faire baisser les charges des locataires ».

Mme BRECHARD, Responsable territorial patrimoine du secteur de Lyon à Alliade Habitat.

« On a fait le pari que les locataires s'impliqueront autant que les propriétaires sur ces tâches. Cela existe ailleurs mais surtout sur des petites résidences. Les charges de ménage représentent un tiers des charges totales. On a fait le pari que les locataires auraient la même vision. Si certains s'exonèrent de ce système, cela peut ne plus fonctionner ». M. Bartoli, Directeur client territoire d'Alliade Habitat.

La buanderie partagée entre les habitants de l'immeuble est une spécificité des habitats participatifs même si on peut en retrouver dans d'autres projets. Ici, chaque habitant paye dans ses charges d'immeuble le coût du leasing des machines à laver, pendant que le coût des fluides est couvert par une participation financière individuelle à chaque utilisation par l'intermédiaire d'un monnayeur. Un modèle économique qui se veut incitatif pour l'utilisation des machines à laver collectives tout en prenant en compte une participation financière en fonction de l'usage de chaque ménage. Alors qu'un règlement intérieur de l'immeuble devait être produit en amont

de l'entrée dans les lieux pour régler l'usage des parties communes, les copropriétaires se sont mis d'accord pour qu'il prenne la forme d'une « charte des usages de l'immeuble Le cairn » et que cette dernière soit rédigée par les habitants de l'immeuble. Cette charte, en cours de rédaction, ne sera pas opposable à un habitant, puisque c'est le règlement de copropriété qui prévaut juridiquement, mais elle est pensée comme un outil coproduit pour organiser la vie de l'immeuble entre les habitants.

« Pour l'instant on est en train de travailler avec Alliade Habitat sur la rédaction d'une charte des usages avec l'ensemble des habitants du Cairn. On a organisé un premier atelier pour réfléchir. Il y en a deux peut être trois qui sont prévus. Et donc ce sont des ateliers qui sont préparés par un locataire Alliade Habitat et un coopérateur-locataire Groupe du 4 mars. Et après, le compte rendu pareil est effectué par les deux. Dans la réalité ce n'est pas si simple. On n'a pas encore fait le compte rendu du dernier atelier qui a eu lieu il y a deux mois, parce que l'on n'arrive pas à se voir avec ma voisine de palier. Pour l'instant au niveau du ménage on s'est dit que c'était chaque étage qui gère son ménage. Et on n'a pas fait de règlement particulier pour ça. Mais l'idée c'est que la charte des usages mette sur le papier les règles de vie de l'immeuble sans qu'elles soient trop prescriptibles et trop figées. L'idée c'est d'assurer un cadre sans que ce soit trop figé, c'est ce qu'on s'est dit à cette première réunion. Cette charte n'est pas obligatoire, c'est vraiment une idée qui est issue de discussions entre le Groupe du 4 mars et Alliade Habitat. En terme juridique c'est le règlement intérieur de copropriété qui prévaut. Et le règlement de copropriété lui c'est un règlement assez classique avec des restrictions assez importantes. Nous on sait que l'on se donnera plus de liberté que ça mais, s'il y a un souci on pourra se référer au règlement de copropriété qui est un peu plus strict. [...] Je ne sais plus si le règlement de copro parle des jeux pour enfants. Mais ça c'est un sujet qui est ressorti notamment pendant le confinement mais pas que. Ça fait très vite du bruit dans la cour quand il y a des gens qui jouent notamment au ballon. Donc à l'issue d'une réflexion des enfants surtout, il a été décidé que l'on interdirait les ballons qui font du bruit, les ballons durs en bas dans la cour. Et dans les faits de temps en temps il y a des enfants qui jouent avec des ballons durs ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

Aucun processus de décision n'a été identifié spécifiquement ici. Une partie des habitants de l'immeuble, volontaires, se réunissent lors de temps d'échanges où ils tentent de rédiger la charte des usages en fonction des remarques de chacun. La décision se prend au consensus sans

vote et le compte rendu des discussions est affiché dans l'immeuble. En cas de conflit sur des questions en lien avec la copropriété, la « charte des usages » pourra être un appui dans un premier temps pour permettre une médiation entre habitants. Par contre si le conflit ne se règle pas, c'est le propriétaire qui interviendra auprès de son locataire en s'appuyant sur le règlement de copropriété. Un règlement assez classique, qui est similaire à ce que propose Alliade dans ses autres immeubles collectifs et qui n'a pas été rédigé avec ses locataires. Aucune disposition particulière n'est prévue non plus en cas de recours, c'est donc le Tribunal d'instance qui sera saisi en cas de contestation d'une décision.

Parties collectives et espaces communs à tous	Espaces communs de la SAS coopérative Groupe du 4 mars	
<p>Coursives, escaliers, ascenseur, espaces extérieurs, local poubelles, local vélo, buanderie</p> <p>Propriété : Alliade Habitat et SAS coopérative Groupe du 4 mars répartition au tantième.</p> <p>Usage : Locataires Groupe du 4 mars et Alliade Habitat. L'espace extérieur côté rue ouvert sur le quartier (à terme)</p>	<p>Ouverts à d'autres parties prenantes</p> <p>Jardin potager et salle commune</p> <p>Propriété : SAS coopérative Groupe du 4 mars</p> <p>Usage : Locataires Groupe du 4 mars et à terme : locataires Alliade Habitat, associations et collectifs du quartier, associations de promotion de l'habitat participatif</p>	<p>Dédiés au G4M</p> <p>Chambre d'amis, bureau partagé</p> <p>Propriété : SAS coopérative Groupe du 4 mars</p> <p>Usage : Locataires Groupe du 4 mars</p>

Figure n°4 – Parties collectives et espaces commun de l'immeuble Le cairn

Source : auteur

Il est plus difficile ici de donner une réponse tranchée à la question de départ. Les membres de la coopérative d'habitants participent bien au processus de décision en étant membres de la copropriété et du Conseil syndical, à son exécution et à la gestion du bien en prenant en main directement un certain nombre de tâches et en régulant et organisant la vie quotidienne de l'immeuble. On peut donc dire qu'ils s'inscrivent dans la « praxis instituante » de Dardot et Laval. L'analyse ne peut être dupliquée pour les locataires d'Alliade Habitat puisqu'ils ne sont pas décisionnaires de la majorité des pratiques de mise en commun présentées ici, même s'ils y participent. Ainsi, la décision de laisser en gestion directe le ménage et l'entretien des

coursives, des escaliers, des espaces verts, de la buanderie et du local vélos a été prise avant leur entrée dans les lieux entre les deux copropriétaires. Ici c'est l'exécution de la décision qui est laissée au soin des habitants qui y ont adhéré, ce qui relève déjà d'un changement de pratiques dans les habitudes des bailleurs sociaux traditionnels. L'analyse est plus difficile pour la « charte des usages » qui relève bien d'une participation au processus de décision et à son exécution de la part de tous les habitants de l'immeuble pour définir les usages possibles et interdits. Alliade Habitat a ainsi accepté de déléguer une partie de ses pouvoirs de décision à ses locataires. La charte, si elle n'est pas contractuelle, va impacter directement les habitants de l'immeuble dans leur vie quotidienne ce qui peut être considéré comme un renforcement du pouvoir d'agir. C'est donc un modèle hybride qui s'applique ici, qui ne peut pas être qualifié de « praxis instituante » au sens strict d'un « agir en commun » fondé sur la codécision et la coactivité, mais qui s'en rapproche, notamment du point de vue du vécu des habitants. Une définition que l'on peut rapprocher plutôt du concept de « bien commun vécu » décrit par Flahault dans son article de 2008 (Flahault, 2008).

3. L'habitat coopératif : entre la propriété collective et le partage d'espaces communs

Le modèle juridique innovant des coopératives d'habitants permet une propriété collective des logements et des espaces communs avec des droits d'usages différenciés.

3.1 Propriété collective de l'immeuble et droit d'usage individuel des logements

A première vue quand on arrive dans l'immeuble, il n'y a pas de différence entre les appartements de la coopérative d'habitants et ceux du bailleur social puisqu'ils sont répartis dans les différents étages sans distinction particulière. Pourtant, une grande différence existe sur le plan juridique. Comme on l'a vu précédemment, l'habitat coopératif propose un modèle alternatif et intermédiaire entre la location et la propriété individuelle par la création d'une propriété collective. La coopérative d'habitants du Groupe de 4 mars ne fait pas exception. Par l'intermédiaire de la SAS coopérative Groupe du 4 mars, les coopérateurs sont propriétaires collectivement des logements et des espaces communs pour une surface totale de 905m² de surfaces habitables réparties en treize lots et de 105m² de surfaces communes. Un « Contrat coopératif à usage d'un logement » – document à peu près équivalent à un contrat de bail locatif – donne un droit d'usage de leurs logements et des espaces communs aux coopérateurs-locataires. Cette pratique de mise en commun des logements particulièrement novatrice relève

de la « praxis instituante » du commun comme le note Miralles Buil dans un article de 2018 et s'inscrit dans les principes du « droit à la ville » et de ce qu'Henri Lefebvre appelle « la valeur d'usage » (Festa, Rosnay et Buil, 2018 ; Lefebvre, 1968). Alliage Habitat est propriétaire de son côté des onze autres logements. Les locataires du bailleur social sont liés avec leur propriétaire par un contrat de bail classique pour leur logement. Ces derniers n'étant pas associés d'une manière ou d'une autre à la gouvernance de la société ou à la décision concernant leur appartement, on ne peut considérer ces logements comme relevant de la « praxis instituante ».

3.2 Des espaces communs avec des droits différenciés

Certains espaces communs sont en propriété exclusive de la SAS coopérative Groupe du 4 mars, ils sont répertoriés dans le tableau ci-dessus (Figure 4 et Annexe 1). Comme on l'a vu les locataires de la coopérative d'habitants sont également sociétaires de cette même coopérative et à ce titre propriétaires collectivement de ces espaces. Ils participent donc à leur gouvernance et à leur gestion, et ont un droit d'usage de ces derniers. C'est le groupe de travail « communs », interne à la coopérative, qui est référent pour la gestion des espaces communs et qui propose au groupe un fonctionnement pour chacun d'entre eux. L'organisation actuelle est assez libre mais celle-ci est susceptible d'être modifiée en fonction des besoins. La chambre d'amis et la salle commune ont un fonctionnement assez similaire. Chacun des coopérateurs peut faire une réservation via le calendrier numérique partagé de la coopérative, au mieux trois mois avant la date souhaitée. En cas de conflit de dates et après échanges entre les protagonistes, c'est celui qui aura le moins utilisé l'espace qui sera prioritaire. Pour la première année et afin d'évaluer l'usage de la salle commune, seul un coopérateur peut faire une réservation, et peut dans ce cadre-là inviter une association extérieure dont il est membre à utiliser l'espace. Le bureau partagé est utilisable « au fil de l'eau », sans réservation par les coopérateurs, il ne peut donc pas être privatisé. Une seule limite a été posée, relative à une utilisation commerciale de cet espace par un des membres. Un groupe de coopérateurs volontaires coordonne l'action sur le jardin potager auquel tous les coopérateurs sont invités à prendre part au quotidien en fonction de leur envie. Sur l'ensemble de ces espaces, la coopérative d'habitants est prioritaire sur les habitants pour les usages. Les coopérateurs sont responsables de l'espace qu'ils occupent dans le temps imparti et doivent le ranger et le rendre propre. Pour chacun des espaces, une participation financière est possible sous forme d'une cotisation au montant libre et vise à financer les charges de ces espaces communs (fluides, produits d'entretien, équipements). Le groupe de travail « Communs » a déjà proposé plusieurs temps collectifs au sein de la coopérative pour équiper, aménager et nettoyer les différents espaces communs.

Deux espaces communs ont une particularité, puisqu'ils seront à terme ouverts aux autres parties prenantes de la coopérative : le jardin potager et la salle commune. La volonté du groupe est d'ouvrir ces deux espaces à l'usage des locataires d'Alliade Habitat en priorité, mais aussi en fonction du taux d'occupation aux associations et aux collectifs d'habitants du quartier et aux acteurs de l'habitat participatif qui en font la demande. Si cette ouverture n'a pas encore été faite, c'est que la coopérative est confrontée à plusieurs problématiques. D'abord la volonté de considérer les espaces communs comme le prolongement de leur logement avec une envie réelle de laisser de la place à l'inopiné. Si la salle commune est réservée en permanence, il n'y aura plus de place pour permettre des rencontres improvisées, des temps de jeux pour les enfants, ou des apéritifs de dernière minute. La seconde raison est de trouver le bon montage juridique pour permettre une utilisation des espaces communs par les locataires d'Alliade Habitat et les associations extérieures. Ainsi, des discussions ont lieu actuellement avec les locataires d'Alliade Habitat pour qu'ils créent une association ou qu'ils intègrent l'association du Groupe du 4 mars pour pouvoir ensuite accéder à la salle commune, être couverts par une assurance, participer à sa gestion et aux financements de ses charges de fonctionnement.

« Et puis on a encore une autre instance [...], qui est notamment l'usage de la salle commune et du potager on voudrait vraiment plus formaliser les accès. La salle commune et le potager sont à la coopérative, on les finance. Mais on voudrait que ce soit un lieu partagé dans un premier temps avec les autres locataires de l'immeuble et peut être à terme avec éventuellement des associations extérieures [...] Et là on a une association qui pourrait être gestionnaire, qu'on a déjà nous notre ancienne association de préfiguration. Qui pourrait devenir l'association des usagers de la salle commune et/ou du potager ça reste à définir. Cette association pourrait devenir moyennant une adhésion une façon pour nos nouveaux voisins d'avoir accès en usage à ces deux espaces, la salle commune et le potager ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

Cette question du partage des espaces communs est au centre de beaucoup de discussions au sein de l'immeuble. La décision vient d'Alliade Habitat qui n'a pas souhaité prendre part aux espaces communs supplémentaires, hormis la buanderie. Le coût des espaces communs aurait dû être répercuté sur les loyers de leurs locataires, un risque que n'a pas souhaité prendre le bailleur social, surtout que ses onze appartements ont un agrément pour accueillir des locataires sociaux dans les plafonds de revenus les plus faibles : PLUS et PLAI. Une différence particulièrement marquée du fait que ces espaces sont au milieu de l'immeuble, visibles de tous. Un schéma réalisé par l'auteur permet de mieux comprendre les droits de propriété et d'usage

des espaces (Annexe 1). Si à terme, les locataires d'Alliade Habitat pourront utiliser certains de ces espaces, cela crée malgré tout une différence entre les habitants de l'immeuble, qui n'est pas toujours bien comprise et bien vécue :

« Le jardin potager pour moi c'est « chasse gardée » (rire). Je te le dis cash. Après c'est joli, moi j'aime bien, je suis en haut j'ai vu du dessus. Le local à vélo c'est vraiment bien. Mais finalement on a que ça en commun. Parce que nous on n'utilise pas la buanderie. Et je ne sais pas s'il y a vraiment beaucoup de locataires [d'Alliade Habitat] qui l'utilisent, je n'ai pas vraiment vu beaucoup de locataires l'utiliser. Et finalement des espaces communs, il n'y a que ça, le local à vélo et la buanderie, et ce n'est pas vraiment des lieux de rencontre. La salle commune pour moi aussi ça c'est « chasse gardée ». Je ne sais même pas du coup si c'est possible de la louer ? Par contre le fonctionnement m'intéresserait parce que même la chambre d'amis, je ne sais pas comment ça fonctionne chez vous ? Mais par curiosité, j'aimerais bien savoir. Et après je crois que vous avez encore une autre salle on m'a dit à l'étage ? Un bureau c'est ça ? ». Fatima, locataire d'Alliade Habitat.

Une différence qui a été accentuée par un emménagement décalé entre les habitants, les locataires d'Alliade Habitat étant entrés dans les lieux en juin 2020 soit sept mois après les membres de la coopérative d'habitants. La crise sanitaire liée à la COVID 19 a également diminué les temps collectifs et l'utilisation des espaces communs, ce qui a reporté d'autant leur ouverture à tous les habitants.

« C'est que les locataires sociaux n'étaient pas là avant et n'ont pas réfléchi au projet comme les gens du Groupe du 4 mars et en plus ils ont emménagé six mois plus tard. Il y a donc vraiment eu un décalage dans le temps et dans l'implication dans la vie de l'immeuble. Donc le but du Groupe du 4 mars à l'arrivée des locataires sociaux ça a été de montrer aux locataires sociaux ce que pouvait être leur implication dans l'immeuble. Et peut-être aussi de dédramatiser un peu le truc et de les faire se sentir chez eu au même titre que les autres habitants. [...] Je sais qu'idéalement le Groupe du 4 mars souhaitait que l'ensemble des espaces soient partagé par tout le monde, et c'est vrai qu'en le vivant maintenant cela simplifierait beaucoup de choses. Parce que c'est difficile pour le Groupe du 4 mars d'expliquer qu'il y a des espaces qui lui appartiennent et pas aux autres habitants. C'est un choix qui a été fait par Alliade Habitat ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

En tant qu’habitat coopératif, la SAS coopérative Groupe du 4 mars possède la propriété de treize logements et d’espaces communs, chaque ménage sociétaire obtenant un droit d’usage d’un logement et des espaces communs. Une pratique de mise en commun qui apparaît également nettement dans l’usage des espaces communs que ce soit à titre individuel ou collectif. Une mise en commun qui permet une diminution de la surface habitable individuelle grâce au partage d’espaces commun et qui permet d’habiter autrement en créant du lien social et du vivre ensemble au sein de l’immeuble. Cette mise en commun de l’habitat sous la forme d’une propriété collective gérée par le collectif et de manière horizontale entre ses membres permet de dire qu’elle relève de la « praxis instituante » définie par Dardot et Laval, tel que l’a démontré Miralles Buil (Festa, Rosnay et Buil, 2018). La pratique de mise en commun avec les locataires d’Alliade Habitat sur des espaces qui leurs seraient ouverts ne peut pas être analysée ici, puisqu’elle n’a pas encore été mise en place. On peut noter par contre, que la présence d’espaces communs non accessibles à tous peut cristalliser des tensions et des incompréhensions qui sont dues à l’existence de ce modèle hybride issu d’un partenariat entre une coopérative d’habitants et un bailleur social. Une démarche qui là encore ne semble pas complètement aboutie de la part du bailleur social, avec des marges de manœuvre existantes pour permettre à ses locataires d’utiliser les espaces communs.

4. Le Groupe du 4 mars : une société coopérative

Si on a déjà vu le fonctionnement de la copropriété, il nous est apparu nécessaire ici d’étudier également la SAS coopérative Groupe du 4 mars, structure juridique support de la coopérative d’habitants et d’interroger sa gouvernance, sa gestion, son processus de décision et son mode de gestion des conflits au regard du concept du commun.

4.1 Gouvernance et gestion de la coopérative

La SAS coopérative Groupe du 4 mars, est une société coopérative par actions simplifiées à capital variable, régie par la loi du 10 septembre 1947. Les coopérateurs sont propriétaires de parts sociales qui constituent le capital social de la société. Dans le cas présent, une part sociale correspond à un foyer, il y a donc treize foyers propriétaires de la coopérative qui ont chacun une part sociale.

« Une coopérative d’habitants c’est une société par actions simplifiée donc c’est une société commerciale qui pourrait produire tout et rien. Dans laquelle il y a des associés sociétaires qui ont chacun une partie de la coopérative. On a fixé à dessein

des parts pas chères du tout donc c'est 500€ la part pour chaque famille et chaque famille a donc une voix au sein de la coopérative. Nous on a mis une part par ménage donc même s'il y a deux trois personnes dans un couple, il représente un ménage ou une voix vraiment juridiquement pour la coopérative. Il y a un petit capital social puisqu'avec treize ménages ça fait 6500€ de capital social. Et puis chacun a apporté à la coopérative un apport en compte courant d'associé, tout cela nous a apporté une sorte de trésorerie, une cagnotte autour de 200 000 € qui nous ont permis d'aller faire un emprunt à la banque ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Dans les décisions, le principe d'égalité prévaut, chaque foyer coopérateur dispose d'une voix quel que soit son apport financier selon le principe coopératif. L'assemblée générale des coopérateurs se réunit au minimum une fois par an et est souveraine. Dans ses statuts (Annexe 7), la SAS a prévu que l'Assemblée générale élise en son sein un président de la SAS qui est le représentant de la société et un Comité de gestion qui a en charge la gestion de la société qui ont tous deux un mandat d'un an. Un fonctionnement de la coopérative représenté dans un schéma réalisé par l'auteur (Annexe 2).

« La SAS Groupe du 4 mars elle fonctionne comme une société par action simplifiée donc un coopérateur une voix, et il y a un certain nombre de décisions qu'on ne peut prendre qu'en Assemblée générale. Si on voulait changer par exemple une montée en capital, ou faire une grande dépense, ou modifier l'emprunt ou des choses comme ça. Et sinon en gestion courante elle a un Comité de gestion qui est élu par son Assemblée générale donc là actuellement on est cinq élus au Comité de gestion : le président et 4 coopérateurs-coopératrices. Le Comité de gestion il gère les petites dépenses courantes, les factures, les achats qui appartiennent à la SAS. Il gère beaucoup la partie juridique maintenant, par exemple on risque d'être en contentieux avec le promoteur immobilier parce qu'il y a des malfaçons, des problèmes de réception sur l'immeuble, c'est au Comité de gestion de faire ces démarches, de trouver peut-être un avocat, se renseigner auprès de l'assurance etc. Le Comité de gestion il a une espèce de gestion au quotidien, il a une délégation des autres coopérateurs pour gérer, mais de toute façon il doit rendre des comptes ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Au-delà de ces aspects réglementaires, la SAS gère aussi la vie quotidienne de l'immeuble et les décisions relatives à l'immeuble Le cairn, à la copropriété, aux espaces communs. Pour cela, l'organe délibératif est la « réunion plénière » qui se réunit régulièrement tout au long de

l'année (le rythme actuel est mensuel et peut varier en fonction des besoins). Au sein de la « réunion plénière », c'est chaque membre du groupe qui a une voix. Une coordination tournante a la charge d'assurer la coordination de la vie de la coopérative d'une réunion à l'autre. Le coordinateur, dont la mission dure d'une plénière à l'autre, doit notamment relever la boîte mail commune, s'assurer que l'agenda de la coopérative est à jour, relancer les différents groupes de travail et organiser le déroulé de la plénière suivante. Les groupes de travail ont un rôle d'exécution avec une relative autonomie, mais doivent rendre compte à chaque plénière de leur activité. Il existe de nombreux groupes de travail qui peuvent évoluer ou disparaître en fonction des besoins : Juridique et financier (Jurfi), Communication, Communs, Cercle 2, Boîtes à outils (boîte à outils), Conseil syndical, Gones (pour les enfants), etc. Chaque membre de la coopérative peut, s'il le souhaite, être membre de plusieurs groupes de travail et en quitter ou en intégrer un nouveau. Une réflexion est actuellement en cours pour modifier le mode d'organisation autour de personnes référentes de sujets et non plus de groupes de travail identifiés, structuration un peu rigide avec l'entrée dans les lieux.

4.2 Processus de décision

Le processus de décision est un sujet important au sein de la coopérative, puisque cette dernière est amenée à prendre des décisions souvent importantes. C'est donc un sujet qui occupe beaucoup de temps dans les réunions, pour ajuster le dispositif au mieux et dans l'intérêt de tous. Un groupe de travail « Vie de Groupe » est en charge de veiller à la bonne application du processus de décision et à l'adapter ou à proposer des outils le cas échéant.

« Mais en fonctionnement, on se l'est même mis en préambule de la SAS, on essaye quand même de viser à des prises de décisions au consensus ou au minima au consentement, c'est-à-dire qu'il n'y a personne qui s'oppose à la décision et vraiment si on n'y arrive pas on avait élaboré tout un processus de décision pour viser à atteindre le consensus ou le consentement ou s'il y a opposition on va essayer de modifier la proposition pour que ça convienne au maximum de gens et si on n'y arrive pas on passe au vote à la majorité des deux tiers parce qu'on ne peut pas rester avec des minorités de blocage type je pose mon veto voilà il faut que les choses puissent avancer ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

« Pour l'association et pour ce qui est d'un fonctionnement groupal, on est plutôt sur l'idée que tout le monde arrive à se mettre d'accord quitte à se donner le temps et à retravailler le pourquoi on n'arrive pas à se mettre d'accord et à retravailler quelque chose au consensus, consentement, qui arrive à ce que chacun soit OK, ou en tout cas

ne soit pas contre la décision qui est finalement prise. Pour la SAS, on se rend bien compte que des fois ce n'est pas possible de faire comme ça, et que l'on ne peut pas jouer la montre tout le temps. On a bien vu pour les étapes du chantier, ou juste avant pour les signatures de VEFA, on a dû prendre des décisions vite, donc il faut qu'on puisse avancer. On ne s'est jamais retrouvés dans une situation complètement bloquée mais il me semble que les statuts de la SAS permettent que ça ne bloque pas. [...]. Mais il me semble que le système de prise de décision avec la formulation des questions, avec la réflexion sur le fait que je ne peux pas juste dire « non » mais je dois dire « pourquoi », et je dois dire ce qui me permettrait de dire « oui », permet quand même de fonctionner ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Avec l'emménagement, c'est le nombre de décisions à prendre qui a obstrué le système, avec un rythme de réunions plénière qui s'est accéléré, et un épuisement du groupe. Il a fallu ajuster l'organisation et notamment donner plus d'autonomie aux groupes de travail :

Normalement les décisions importantes sont prises collectivement en plénière avec un système au consensus. Mais avec l'idée que chacun a une voix et avec la différence qu'il y a entre la SAS où c'est chaque foyer qui a une voix et dans l'asso c'est chaque personne. Donc les groupes de travail prennent des décisions pour ce qui est des petites décisions, pour ce qui est des décisions fonctionnelles où il y a peu d'enjeu. Le GT des communs ne va pas soumettre une décision en plénière à chaque fois qu'il va changer un balai. Après c'est compliqué car on a vu sur certaines choses, où est-ce que l'on met la barre, car tout le monde veut avoir son avis sur tout, ce n'est pas possible. Moi j'ai quand même l'impression que ce qui nous fait défaut ce n'est pas les petites décisions, mais c'est plutôt les infos. Car parce que la charge de travail est trop grande, on ne partage plus tout le temps, c'est ce qu'on s'est dit à la dernière plénière. On ne sait plus ce qui se passe dans les GT. On n'a plus les moyens de savoir pourquoi les choses se décident comme ça. Et donc du coup on ne sait pas et on résonne à partir de notre cerveau qui n'aurait pas fait les choses comme ça. Et donc cela génère un truc compliqué. Donc je pense que là on a un problème de communication interne. Mais sinon je trouve que c'est plutôt efficient ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

4.3 Gestion des conflits

Le groupe de travail « vie de groupe » a également en charge la gestion des conflits au sein de l'immeuble. Ceux-ci peuvent être dus au voisinage, ou à des tensions dans le fonctionnement

de la coopérative. Le groupe de travail a créé une procédure de médiation visant à prévenir ces conflits et à tenter de les résoudre.

« Pour réguler les conflits, on a travaillé plutôt sur des conflits d'immeuble et donc on a proposé un dispositif de régulation des conflits que l'on n'a pas mis en œuvre pour le moment mais qui est pensé plutôt conflits interpersonnels. Et on s'est rendu compte récemment que le conflit n'est pas toujours interpersonnel et qu'il y a des moments où le groupe est en difficulté. C'est le groupe de travail, « vie du groupe » qui essaye de travailler là-dessus. On a eu des moments dans le groupe, certains ont donné lieu à des départs mais pas du tout à des exclusions. Ou effectivement on a retravaillé collectivement sûr qu'est ce qui fait désaccord. [...] Pour le processus de régulation entre individus, l'idée est qu'il y ait des personnes ressources dans l'immeuble. Comme à ce moment-là on n'était que nous, les personnes ressources identifiées étaient des membres du groupe. L'idée c'est dans Le cairn ce soit d'autres personnes qui puissent être personnes ressources. Et soit le groupe collectivement, ou certains membres du groupe constatent un conflit entre deux personnes même en n'étant pas concernées, ils peuvent alerter les personnes ressources. Ou les personnes en conflits alertent en mode « on a besoin d'aide ». L'idée c'est d'arriver à décaler le dialogue, qu'il y ait un tiers, d'arriver à explorer avec chacun qu'est ce qui fait conflit, d'arriver à ne pas laisser les choses s'installer. Et puis toujours avec cette idée que quelque chose qui va trop loin dans le conflit menace le groupe indépendamment des deux personnes concernées par un conflit. Et on l'a vu avec d'autres groupes d'habitat partagé qui nous ont alerté là-dessus ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Au-delà de la médiation, si le conflit se poursuit, il peut mettre en danger le groupe. Dans ce cas c'est le règlement de copropriété qui peut s'appliquer, si un des protagonistes va à l'encontre d'une des règles fixées. Cela peut également concerner un coopérateur vis-à-vis de la coopérative, soit sur l'entretien de son logement, sur un comportement inadéquat ou sur un non-respect du contrat de bail (paiement, assurance, etc.). Dans ce cas, c'est également le droit qui va s'appliquer avec une possibilité de rompre le contrat de bail, ou d'exclusion de la coopérative si le coopérateur a enfreint une des règles ou met en danger la coopérative. Pour la première situation, en cas de recours ou de litige, c'est le Tribunal d'instance qui sera compétent et le Tribunal de commerce pour le second.

« C'est le droit qui s'applique pour des problèmes de finance. On a tous signé les statuts de création de la coopérative et puis après on a signé un bail qui nous engage

auprès de la coopérative. C'est quand même un mix entre le droit au logement et le droit de propriété. On est un peu à cheval là aussi, c'est la sécurité de la coopérative qui s'applique en premier. On fait des réserves tous les mois pour les loyers impayés. Nos apports sont un peu une garantie, c'est-à-dire que si on n'arrivait plus à payer le loyer, à un moment il faudrait qu'on quitte la coopérative. Parce que l'on ne peut pas risquer de planter la coopérative auprès de la banque. [...] Tant qu'on n'aura pas remboursé la banque on ne pourra pas garantir le logement, comme un bailleur social par exemple. En tout cas pour nous dans les premières années ce n'est pas possible. Donc effectivement face à un impayé, il faudrait faire jouer le droit et ça, ce serait vraiment très compliqué parce qu'on serait sur une zone grise. Parce qu'à la fois on est solidaires, on se connaît vachement, et à la fois, on a une priorité majeure c'est la coopérative avant les familles ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

On constate que la SAS coopérative a en son sein tout un écosystème démocratique visant à permettre sa structuration en tant que société et en tant que coopérative d'habitants. Il existe deux systèmes parallèles : l'un qui permet de faire fonctionner la SAS coopérative avec ses instances propres (l'Assemblée générale de la SAS et le Conseil de gestion), et l'autre pour faire fonctionner la vie quotidienne des habitants de la coopérative (la réunion plénière et les groupes de travail). Ces instances viennent s'imbriquer dans l'écosystème plus général qu'est celui de l'immeuble Le cairn avec d'un côté la copropriété et de l'autre la vie de l'immeuble. On a vu que cet écosystème repose sur les principes coopératifs d'égalité entre les membres quel que soit le nombre de leurs parts sociales, leurs tantièmes ou leur apport dans la société selon les principes du modèle coopératif. La coordination tournante, le processus de décision inspiré par les principes de la sociocratie¹⁷ qui vise l'accord du plus grand nombre, et l'existence d'un processus de résolution des conflits sont autant de dispositions qui permettent de considérer ce système comme horizontal, sans parler du pouvoir d'agir de chacun de ses membres. Cette analyse nous permet de considérer que la SAS coopérative respecte les principes de la « praxis instituante » de codécision et de gouvernance collective qui inclut la résolution des conflits générés par sa gestion.

¹⁷ <https://fonda.asso.fr/ressources/la-sociocratie-un-mode-de-gouvernance-participatif>

Conclusion de la 2^e partie

Le travail de recueil de données nous a permis de mettre en évidence plusieurs pratiques de mise en commun au sein de l'habitat participatif « Le cairn » avec des droits attribués aux *commoneurs* de manière différenciée qu'ils soient coopérateurs-locataires de la coopérative d'habitants ou locataires d'Alliade Habitat. Nous avons mis en évidence un véritable écosystème démocratique au sein de l'habitat participatif Le cairn en fonction des espaces mis en commun, des parties prenantes et des droits associés. Différentes pratiques de mise en commun existent sur le montage du projet et la participation des habitants à la conception de leur immeuble, au sein de la SAS coopérative, dans la copropriété et dans l'immeuble entre les habitants. Grâce à son modèle juridique fondé sur les principes coopératifs et sur un modèle de propriété collective, associé à un droit d'usage des logements et des parties communes, la SAS coopérative Groupe du 4 mars permet à ses membres d'être parties prenantes à la gouvernance, au processus de décision, à leur exécution selon les principes coopératifs. Ce qui nous permet de confirmer par cette analyse la thèse défendue par Miralles Buil selon laquelle les coopératives d'habitants répondent bien aux critères de l'institution d'un commun tel que les définissent Dardot et Laval en parlant de « praxis instituante » (Dardot et Laval, 2015 ; Festa, Rosnay et Buil, 2018). A contrario, cette analyse démontre que le montage des habitats coopératifs tel que proposé par Habicoop ne permet pas de considérer l'ensemble de l'immeuble comme un commun, puisque les locataires du bailleur social ne sont pas intégrés au processus de décision, ni en amont du projet dans sa conception, ni une fois dans les murs dans la gestion de leur habitat. Des pratiques de mise en commun existent bien au sein de l'habitat participatif « Le cairn », ce qui permet de considérer l'habitat participatif Le cairn dans son ensemble comme un bien commun vécu (Flahault, 2008). Ce travail permet aussi d'identifier des points saillants d'une démarche qui paraît inaboutie de la part du bailleur social. Un modèle qui pourrait être renforcé en associant les locataires du bailleur social à la conception de leur logement et de l'immeuble ; par la construction d'un modèle hybride leur permettant d'être associés à la gouvernance de la copropriété ; et en partageant la propriété de l'ensemble des espaces communs entre la coopérative d'habitants et le bailleur social afin d'éviter une distinction dans l'usage de ces espaces entre les habitants. Dans une troisième partie, nous allons poursuivre ce travail d'analyse de l'habitat participatif « Le cairn », à la lumière des concepts des communs sociaux portés par Defalvard, Lefebvre-Chombart et Robert, et vérifier s'ils favorisent un accès local et démocratique et s'ils rentrent dans le cadre d'un « agir politique » en capacité de transformer le secteur immobilier. (Defalvard, 2017 ; Lefebvre - Chombart et Robert, 2018)

3^E PARTIE

**L'HABITAT PARTICIPATIF LE CAIRN
EST-IL UN COMMUN SOCIAL INSCRIT
DANS UNE DEMARCHE DE
TRANSFORMATION SOCIALE ?**

L'habitat coopératif, parce qu'il est dans sa fonction première un logement, entre, par sa nature même dans la définition proposée par Hervé Defalvard d'une ressource dont les droits associés doivent la rendre accessible universellement et selon une démocratie locale, tel que définie dans la tradition juridique italienne et par la Commission Rodata (Defalvard, 2017). Comme le préconise Defalvard dans son article sur les communs sociaux, nous avons d'abord identifié l'habitat participatif « Le cairn » comme ressource mise en commun, puis nous avons mis en avant des pratiques de mise en commun entre les *commoneurs*, dotés de droits distribués. Nous allons dans cette troisième partie essayer de déterminer si cette gestion collective et démocratique locale permet d'inscrire l'habitat participatif « Le cairn » dans une logique de transformation sociale. Une logique qui permette d'assurer la conversion démocratique d'une ressource sociale en une liberté réelle pour les individus selon la définition des communs sociaux proposées par Defalvard. La mise en commun et la gestion en commun devraient permettre d'assurer un accès local et démocratique à tous à l'habitat participatif « Le cairn ». Nous essayerons de déterminer si l'habitat participatif « Le cairn » et la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars s'inscrivent dans un « agir politique » et dans une démarche de politisation de leur action et d'implication sur leur territoire, comme le propose Lefebvre-Chombart et Robert dans leur travail d'identification de critères idéals-typiques pour les communs sociaux (Lefebvre - Chombart et Robert, 2018). Pour les auteurs, ces critères résident dans l'existence d'une inter-coopération entre les organisations de l'ESS au niveau du territoire, de son appropriation par les acteurs et de la co-construction des politiques publiques. Dans cette troisième partie, nous essayerons d'abord de mesurer l'accessibilité réelle des logements de l'habitat participatif « Le cairn ». Pour cela nous analyserons d'abord le processus de recherche et de recrutement des locataires et l'accessibilité financière des logements dans l'immeuble. Et enfin nous interrogerons « l'agir politique » de ce projet et son implication sur le territoire tel qu'envisagé par les auteurs qui ont travaillé autour du concept des communs sociaux, pour qui l'agir en commun et la démocratie locale permettent d'inscrire les communs dans une démarche plus large de transformation sociale.

1. L'immeuble « Le cairn » un habitat participatif accessible à tous ?

Nous allons dans cette partie essayer de mesurer l'accessibilité réelle des logements de l'habitat participatif Le cairn en analysant d'abord la procédure d'intégration de la SAS coopérative Groupe du 4 mars et le processus d'obtention d'un logement social d'Alliade Habitat. Nous nous intéresserons ensuite à l'accessibilité locale et financière de ces logements afin de vérifier si, comme le propose Defalvard, la mise en commun et la gestion en commun de l'habitat participatif permettent d'en assurer un accès local et démocratique à tous.

1.1 Rejoindre la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars

Dès 2008, les fondateurs n'ont pas souhaité que le projet soit fermé à un groupe d'amis, mais ont souhaité l'ouvrir à l'extérieur.

« Tout de suite il y avait des gens, des copains ou des relations de certains du groupe mais que d'autres ne connaissaient pas. L'idée a été de se dire que c'est ça qui fait la richesse et que l'on ne voulait pas faire un groupe de copains. Et donc il n'y a pas de cooptation. Il n'y a pas de « moi je connais quelqu'un dans le groupe donc je veux devenir habitant du Cairn » ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Comme dans beaucoup d'habitat participatif, la procédure pour rejoindre le groupe a été travaillée et est clairement affichée, car c'est un enjeu fort pour la durabilité du projet. L'arrivée d'un nouveau membre est un événement important, surtout pour un immeuble constitué, qui change les équilibres du groupe. Le nouveau foyer sera non seulement un nouveau sociétaire-coopérateur, mais aussi un voisin et une personne qui participera à la vie de l'immeuble et de la coopérative.

« Au Village Vertical, il y a un gars qui dit que la coopérative à chaque nouveau coopérateur qui part ou qui arrive, c'est une nouvelle coopérative parce qu'évidemment le nouveau, il a besoin de cheminer et pourquoi vous avez pris cette décision mais pourquoi on fait ça comme ça et on est-ce qu'on ne pourrait pas faire ça comme ça ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Pour rejoindre la coopérative d'habitants, il faut contacter le groupe et assister à la réunion d'ouverture qui a lieu une fois par an. Ensuite, on doit faire acte de candidature pour intégrer le

« Cercle 2 », ce qui permet d'être associé régulièrement à la vie de la coopérative et de pouvoir candidater si un appartement se libère.

« Le Cercle 2, c'est à la fois une liste d'attente dans le sens qu'il faut être dedans pour rentrer dans le Cercle 1 et être membre du Cairn. Mais c'est surtout le lieu où pendant que l'on est dans le Cercle 2 on est associé à des événements du groupe. On est informé de l'actualité du groupe et on peut échanger avec les membres du groupe et poser plein de questions. Et l'idée quand même, car on a été alertés par des membres d'autres groupes que quand ils avaient un départ ils n'arrivaient pas à remplacer le membre du groupe qui partait. C'est vraiment problématique quand on a un immeuble car cela fait des mois de vacances qu'il faut payer si l'appartement n'est pas occupé. Donc l'idée est de ne pas se retrouver comme certains groupes avec des gens qui veulent visiter que l'appartement et qui ne sont pas du tout là pour le projet. L'idée c'est qu'au moment où on a un départ, et que l'on sait qu'il y a un appartement qui se libère, les gens qui veulent visiter, ils ont déjà une bonne notion de ce que c'est que d'intégrer le groupe en termes d'investissement, en termes de vie collective. Comme engagement en termes de je fais le ménage des parties communes, je m'occupe du potager, donc je paye aussi pour les parties communes ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

L'enjeu est fort pour le groupe, le risque étant que le foyer remplaçant ne s'investisse pas dans le projet et vienne ainsi alourdir la charge de travail pour les autres membres. Un risque d'autant plus important que le groupe se refuse de choisir les futurs habitants. La procédure d'intégration et l'implication dans le « Cercle 2 » est un moyen pour les candidats de savoir où ils mettent les pieds et c'est eux pour finir qui choisissent ou pas de faire acte de candidature le cas échéant.

« Si un appartement se libère, on va contacter tout le Cercle 2 en disant « on a un T3 de cette surface-là, qui coûte tant par mois et qui demande tant d'apport. [...] Puis ceux qui sont intéressés sont vus tous ensemble pour poser toutes leurs questions sur l'appartement, le projet, l'immeuble, etc. Et suite, à cette réunion ils disent s'ils ont un intérêt pour cet appartement. S'il n'y a qu'un foyer intéressé par cet appartement, cela marche directement. Sachant que s'ils ont dit oui, c'est qu'ils correspondent à tous les critères, PLS ou pas, montant de l'apport ou pas. Et s'ils sont plusieurs, c'est ça sur lequel on a beaucoup travaillé. Cela a été compliqué pour nous car on ne voulait pas faire un dossier sur chaque personne, et bien, on tire au sort. Avec beaucoup d'amertume pour les autres, mais c'est ce qui finalement nous paraissait le moins injuste pour les autres. Parce qu'on a fait

l'expérience au fur et à mesure des années, qu'il y a de gens qui pouvaient apporter beaucoup de choses et qui savent faire plein de trucs et qui ne vont pas être tant que ça moteurs dans le groupe. Ou à l'inverse des gens qui arrivaient très discrètement en disant « moi je ne veux pas, je ne sais pas comment je vais aider », et qui en fait amènent plein de choses au groupe. Et puis, il faut que l'on amène des gens différents. Et on ne sait jamais de qui on a besoin ou de quoi on a besoin. On ne sait pas dire si ça va être quelqu'un d'intéressant ou pas. On ne regarde ni la profession, ni la capacité à travailler en groupe. Alors on ne regarde pas mais par contre on est très insistants sur ce que l'on dit en réunion. Donc la personne sait qu'elle va d'emblée se positionner dans un collectif où elle sera attendue et ce sera difficile pour elle ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Le mode de sélection se fait donc par tirage au sort, s'il y a plusieurs candidats pour un appartement après avoir vérifié que la situation du foyer rentre bien dans les critères du logement libéré. La typologie du logement libéré est bien entendu un critère, mais aussi le mode de financement qui a permis de construire. Onze des treize appartements de la coopérative sont conditionnés aux critères du logement social et nécessitent pour les candidats d'avoir des revenus ne dépassant pas le plafond de ressources des logements financés par le Prêt Locatif Social (PLS). Pour être éligible à un logement social, il est nécessaire de respecter les conditions relatives à la personne (être majeur, être de nationalité française ou être titulaire d'un titre de séjour) et répondre aux conditions de ressources fixées par l'Etat. En fonction de la composition du foyer, il est nécessaire de ne pas dépasser un plafond de ressources calculé sur les revenus imposable de l'année N-2 et publié chaque année par le gouvernement. Pour les deux autres appartements, il n'y a pas de condition de revenus. Enfin, le dernier critère qu'il faut remplir réside dans la possibilité de compenser l'apport financier du précédent coopérateur-locataire en Compte courant d'associé. Celui-ci est variable et dépend de la personne précédente et peut-être amené à évoluer en fonction de la santé financière de la coopérative.

1.2 Obtenir un logement social d'Alliade Habitat

Pour intégrer un logement social d'Alliade Habitat, il faut effectuer une demande de logement social classique, démarche qui est centralisée dans le Rhône depuis 2010 avec l'utilisation d'un formulaire Cerfa unique et l'attribution d'un numéro unique d'enregistrement. Le dossier peut être déposé en ligne sur le site de l'Etat dédié¹⁸, auprès d'un service habitat de la Mairie d'arrondissement, de la Ville de Lyon, de la Préfecture du Rhône ou de la Métropole de Lyon,

¹⁸ www.demande-logement-social.gouv.fr

ou auprès d'un bailleur social du territoire. Les critères d'éligibilité au logement social sont les mêmes que cités précédemment (conditions relatives à la personne et aux ressources). Pour les locataires qui bénéficient déjà d'un logement social, il faut effectuer une demande de mutation auprès de son organisme HLM.

Le logement social étant en partie financé par l'argent public, la Préfecture et les collectivités locales disposent dans chaque ensemble de logements d'un contingent de réservation. D'autres réservataires existent en fonction des projets : Action logement, certaines entreprises privées ou publiques, ou les caisses d'allocations familiales. Chaque réservataire peut donc soumettre au bailleur social propriétaire des logements, des candidats en fonction des critères de priorisation qui lui sont propres (urgence de la situation, DALO¹⁹, ancienneté de la demande, etc). La Mairie d'arrondissement a créé une instance locale de l'habitat et des attributions (ILHA) qui réunit les assistantes sociales de la Maison de la métropole et des solidarités (MDMS) et les réservataires du territoire. Une instance privilégiée d'échanges autour des situations des personnes demandeurs et qui proposent des candidatures aux bailleurs sociaux du territoire. Pour l'immeuble Le cairn, Alliade Habitat étudie les dossiers qui lui sont présentés par les réservataires et ses propres services lors des commissions d'attribution qui sont organisées une à deux fois par semaine sur le Rhône.

Du fait de la particularité du projet, la coopérative d'habitants et Alliade Habitat ont souhaité que les réservataires et les candidats soient informés du fonctionnement de l'immeuble. Quelques mois avant l'entrée dans les lieux, une réunion a été organisée sur le chantier pour faire visiter l'immeuble aux réservataires. Une présentation du projet a été réalisée par la coopérative ce jour-là et un fascicule a été remis aux participants (Annexe 5). Le service logement de la Mairie d'arrondissement qui recevait les candidats a également pris soin d'informer chacun d'entre eux sur la particularité du projet. Action Logement a demandé une lettre de motivation aux candidats intéressés par le projet.

« Ils [Action logement] l'ont bien mis en avant tout de suite. En disant que c'était un habitat partagé donc particulier. Après ils ont été assez vague. Donc ça a été à nous de faire une recherche sur le sujet. Et on devait aussi faire une petite lettre, de motivation. Pour voir si on était bien pour le projet, qu'on allait pouvoir suivre le truc ou pas. Nous si tu veux ce qui nous intéressait c'était le T5 déjà parce qu'on ne nous en avait pas proposé avant. Donc là c'était un programme qui était

¹⁹ DALO : Droit au Logement opposable

neuf, donc on s'est dit que ça allait être très bien nickel tout de suite ». Fatima, locataire d'Alliade Habitat.

1.3 Accessibilité locale et ouverture sur le territoire

Le Groupe du 4 mars est implanté sur La Croix-Rousse depuis le début du projet comme on l'a vu lors de la présentation de l'histoire du groupe. Le projet est parti d'une mobilisation militante sur le plateau « mai 2008 » pour fêter les quarante ans de mai 1968. Les réseaux militants croix-roussiens et le réseau amical des fondateurs ont permis de constituer un groupe. Ce rapport au territoire est une dimension importante dans le projet, qui part du constat d'une transformation du quartier vécue comme inacceptable par les membres du groupe. Ainsi, si le critère d'habitation ne rentre pas en compte dans le processus d'intégration, sa localisation rentre en compte dans le choix des personnes pour candidater au groupe.

« Le Groupe du 4 mars est surtout connu à Lyon. Les gens qui viennent aux réunions d'ouverture c'est principalement de Lyon ou des gens qui veulent habiter à Lyon. Et à la base dans le Cercle 1, les premiers habitants étaient principalement des gens de La Croix-Rousse. C'est vraiment un projet qui est né de la part de croix-roussiens qui voulaient rester dans le quartier. Et je trouve que ça répond pas mal à cet enjeu-là. Parce que je pense que sur les treize ménages qui ont emménagé, il y en avait dix qui étaient croix-roussiens ou qui vivaient à côté ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Lorsqu'il s'est constitué, le groupe a mené plusieurs opérations de communication sur le territoire pour se faire connaître des habitants. La première a eu lieu en 2013 sous forme d'un *happening* lors des journées du patrimoine avec une banderole qui a été affichée sur l'esplanade de La Croix-Rousse : « A quand un habitat participatif à La Croix-Rousse ? ». Le second temps a été mené après la localisation du terrain : le groupe a organisé à un « Forum ouvert » à la Mairie du 4^e arrondissement de Lyon avec Alliade Habitat et a pu rencontrer les acteurs du quartier.

« Il y a eu un investissement sur le territoire dès le début. Soit parce que l'on était pour beaucoup issus du quartier Croix-Rousse au sens large : Plateau, les Pentès, la Presqu'île, début de Caluire. Cette envie d'être là parce que c'est là où on avait nos engagements associatifs, politiques, familiaux, scolaires, etc. Et puis d'autres gens qui étaient d'autres quartiers mais qui avaient envie d'un projet qui soit ancré dans un quartier où il se passe plein de choses ou on peut faire des choses. La mairie est venue nous chercher un moment donné sur un projet sur La Duchère. Et

nous on imaginait pas du tout se mettre hors sol. [...] Concrètement, il y a eu un forum ouvert au début du projet à la Mairie du 4^e, où il y avait vraiment les acteurs du coin, les Conseils de quartiers, le Centre social, etc. On avait décidé dès le début d'associer tous ces gens avec la Mairie d'arrondissement. Après on a été beaucoup pris dans d'autres choses, par la construction. Et maintenant cela se retisse petit à petit, sachant que l'on est tous déjà dans des associations du quartier, des parents d'élèves, etc. ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Les médias ont été un autre vecteur pour faire connaître le Groupe du 4 mars au grand public. Ce type de projet de par sa particularité attire beaucoup la curiosité et les médias s'en font les relais. Camille Devaux dans son ouvrage sur l'habitat participatif décrypte ce phénomène (Devaux, 2015). Une part des articles paraît dans la presse spécialisée et impacte plutôt les professionnels du logement, et l'autre dans la presse quotidienne régionale et permet de faire connaître le projet sur le territoire. C'est le cas également pour le Groupe du 4 mars, qui référence une partie de ces articles sur son site internet. Ces dernières années, le quotidien régional Le Progrès a publié au moyenne un article par an sur le projet. Le site internet²⁰ du Groupe du 4 mars est un autre moyen de le contacter. Il est mis à jour régulièrement avec un contenu assez riche qui lui permet d'être bien référencé sur les moteurs de recherche.

Mais c'est surtout par la dimension de l'habitat participatif que le groupe a réussi à intégrer de nouveaux habitants et s'est fait connaître. Le Groupe du 4 mars est adhérent de plusieurs fédérations de l'habitat participatif et apparaît dans au moins quatre plateformes de référencement : Habitat Participatif France, Habicoop France, Cohab'titude, et les projets Oasis du réseau des Colibris. En participant régulièrement à des événements dans les réseaux militants en lien avec les autres groupes d'habitat coopératif, le groupe s'est fait connaître largement sur le territoire métropolitain.

« On est dans tous les réseaux : Cohab'titude, Habicoop, beaucoup de sites qui référencent les projets d'habitats groupés. Il y a beaucoup de bouche à oreille. On va au salon Primevère. Il y a des personnes dans le groupe qui vont au-devant d'autres groupes pour découvrir, pour rencontrer et parler du projet. Et des gens qui viennent vers nous spontanément c'est beaucoup comme ça ». Jessica coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

« On a découvert le Groupe du 4 mars au festival Alternatiba à Lyon et il y avait un stand de l'habitat participatif. C'est quelque chose qui nous parlait l'habitat

²⁰ www.groupedu4mars.weebly.fr

participatif parce que l'on ne voulait jamais être propriétaires et que c'est quelque chose qui nous plaisait, aussi pour le côté le partage ... etc ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

La démarche n'est pas la même pour accéder à un logement au sein de l'immeuble Le cairn par l'intermédiaire d'Alliade Habitat. Comme on l'a vu précédemment, les candidats à la location doivent remplir une demande de logement social ou de mutation dans laquelle ils indiquent les zones géographiques souhaitées. Hormis les situations d'urgence, le bailleur social essaye de prendre en compte les demandes des locataires. Ainsi, au sein des locataires d'Alliade Habitat, un certain nombre habitaient déjà sur le 4^e arrondissement et ont obtenu une mutation, d'autres qui souhaitaient y revenir ont vu leurs demandes acceptées.

« Dans les gens qui habitent ici, il y a pas mal de gens qui viennent du quartier. Soit qui habitaient déjà dans le quartier, soit qui habitaient dans le quartier il y a plusieurs années et qui avaient envie de revenir. Et qui sont très contents d'être revenus car ils n'arrivaient plus à se loger dans ce quartier. Ils sont super contents de revivre dans leur quartier de naissance ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

« Nous on était déjà croix-roussiens. Je suis née là, on n'a pas bougé. Je suis croix-roussienne depuis toujours. Mais parents sont là. Kamel [son mari] pareil. On était ensemble à l'école d'ailleurs, ici sur La Croix-Rousse et on n'avait vraiment pas le souhait de bouger. On était les derniers à être à côté des parents justement. On ne voulait pas bouger pour rester à côté d'eux. On habitait toujours à La Croix-Rousse. Avec les trois enfants, il nous fallait quelque chose de plus grand. Cela fait neuf ans que je cherche un appartement. Et que c'est très très compliqué d'avoir un T5 sur La Croix-Rousse, d'où neuf ans de recherche. Enfin de recherche, qu'ils ne nous proposent pas quoi. Et donc quand ils nous ont proposé celui-là c'était par le biais d'Action logement, parce que moi je cotise et Kamel cotise aussi. Et donc ils nous ont proposé celui-là ». Fatima, locataire d'Alliade Habitat.

Une dimension locale de l'attribution des logements sociaux qui est confirmée par la Mairie d'arrondissement. Si la Mairie d'arrondissement est un guichet d'enregistrement ouvert à tout le monde, l'instance locale de l'habitat et des attributions (ILHA) étudie seulement les demandes des habitants du 4^e arrondissement.

1.4 Accessibilité financière et mixité des habitants

Les conditions financières d'accession à la location est un des éléments centraux à analyser si l'on souhaite interroger l'accessibilité réelle de l'immeuble Le cairn. Au sein de la coopérative d'habitants, onze des treize logements ont été financés par un Prêt Locatif Social ce qui nécessite que leurs locataires relèvent des critères relatifs au logement social (cf. paragraphe ci-dessus). A titre d'exemple, en 2020 pour un foyer comprenant deux adultes et deux enfants, le plafond de revenus annuel pour les logements conventionnés PLS est 52 601€, ce qui correspond à un revenu d'un ménage de classe moyenne. La particularité de ces prêts est qu'ils permettent un étalement des remboursements des échéances jusqu'à une durée maximum de 40 ans (jusqu'à 60 ans pour la part du prêt finançant la charge foncière), contre une moyenne de 20 ans pour un prêt immobilier classique et proposent un taux préférentiel. Ce montage juridique a permis à la coopérative de proposer des loyers aux coopérateurs-locataires au prix du logement social traditionnel incluant le coût des espaces communs qui est réparti sur les redevances de chacun. Les deux autres appartements ont été financés par un prêt immobilier classique, et ne demandent aucune condition particulière. Le Groupe du 4 mars a prévu également au sein même de la coopérative un mécanisme de solidarité entre les membres du groupe en fonction de leurs revenus. Chaque année la redevance est réévaluée selon un prix au m² indexé sur les revenus annuels N-2 de chacun, selon trois niveaux : ceux supérieurs au plafond du logement social, ceux entrants dans le plafond de revenus PLS, et ceux inférieurs. A titre d'exemple sur la première année le prix au m² était de 10€20 pour les appartements en libre, de 8€20 pour les foyers relevant du plafond PLS et de 7€20 pour les foyers en dessous. Ainsi, le prix pour un T3 de 65m² plus 8m² d'espaces commun était de 967€ en libre, 827€ pour un foyer dans les revenus relèves du plafond PLS et de 743€ pour un foyer dont les montant sont en dessous de ce plafond. Les montants indiqués comprennent les charges de l'appartement et des espaces communs ainsi, qu'une part qui agrmente chaque mois le compte courant d'associé du coopérateur et qui permet de donner de la trésorerie à la SAS coopérative.

« C'est nous qui fixons au sein du groupe le montant des redevances, parce que c'est nous qui collectons la redevance. Et la redevance elle sert à financer l'emprunt que l'on a contracté pour acheter l'immeuble. Il faut qu'à la fin du mois, on puisse payer notre emprunt. Mais là-dedans, on applique un système qui permet de différencier les montants de loyers en fonction des ressources de chaque ménage et du type du logement dans lequel il habite. [...] Et ça on n'était pas obligés et on a décidé de le faire. Ce qui veut dire que quand on a des personnes qui sont plus bas dans les PLUS et bien les autres personnes vont payer plus. A chaque fois, il

faut que l'on arrive à financer l'emprunt et le montant va se moduler en fonction des revenus de chacun. Ça change aussi chaque année, chaque année on donne nos revenus imposables et c'est recalculé. Moi par exemple, cette année mon loyer a baissé parce qu'on a eu une baisse de revenus. Mais si j'ai une hausse de revenus, ça va rechanger. Donc c'est vraiment un système qui permet de la solidarité financière au sein du groupe. Ça aussi je pense que cela ne se fait pas partout ».
Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Enfin, il est nécessaire également d'analyser le montant des apports puisqu'il est une condition d'accès à la coopérative d'habitants. Une fois encore, contrairement aux pratiques des autres coopératives d'habitants en France, le Groupe du 4 mars a fait le choix de ne pas fixer le montant de l'apport au prorata des m² de logement occupé par le ménage, mais selon un mécanisme de solidarité entre les coopérateurs. Ainsi, le montant des apports a été fixé en fonction des capacités financières de chaque foyer à la date où le montage financier a été réalisé. Le montant des apports est variable en fonction des ménages et est compris entre 5000€ et 70 500€. Lors d'un départ, le ménage qui succédera au coopérateur précédent devra apporter un montant d'apport identique pour permettre de maintenir l'équilibre économique de la coopérative.

« L'idée du départ c'était de dire, il faut que les gens qui n'ont pas du tout d'argent puissent avoir accès à la coopérative. C'est-à-dire qu'il n'y ait pas de montant minimum pour entrer dans la coopérative. Ce que je trouve différent des autres coopératives que j'ai pu voir où il y a ce que j'appelle un « ticket d'entrée », qui est souvent de 20 000€ si tu n'as pas 20 000€ tu ne rentres pas. Et le Groupe du 4 mars a permis à des gens sans aucun sous de côté, d'accéder à une certaine forme de propriété ou en tout cas de devenir coopérateur. Et moi personnellement, je n'aurais jamais pu être propriétaire, sauf si j'avais fait un emprunt, mais je n'avais pas du tout envie d'en faire un, et là ça m'a permis de rentrer ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Les onze appartements d'Alliade Habitat répondent également aux critères du logement social et sont conventionnés PLUS pour huit d'entre eux et PLAI pour trois d'entre eux. Les ménages qui souhaitent intégrer un appartement d'Alliade Habitat doivent donc avoir des revenus inférieurs au plafond fixé chaque année par l'Etat pour les logements conventionnés PLUS et PLAI, soit les deux plafonds de revenus les plus bas. A titre d'exemple, en 2020 le montant de plafond pour un ménage comprenant deux adultes et deux enfants (hors région parisienne) est fixé à 40 462€ annuel pour les logements conventionnés PLUS et 22 376€ pour les logements conventionnés PLAI.

La diversité des tailles d'appartements proposés dans l'immeuble du T2 au T5 permet d'obtenir une certaine mixité d'âge et de composition des foyers (personnes seules, foyers sans enfants, foyer avec plusieurs enfants), même s'il sera difficile d'accueillir des colocations du fait de la petite taille des chambres.

« Il y a une mixité en âge, un peu mais pas tant que ça non plus finalement. On s'est rendu compte à l'usage que l'on n'a pas d'étudiants et de très jeune gens parce que l'on a pas du tout pensé que pour cela on aurait dû avoir un appart un peu pensé pour la coloc. [...] Mais comme on a beaucoup tiré sur les surfaces des chambres avec l'idée que l'on avait des espaces communs, les gens avec qui on en a discuté nous disait qu'effectivement dans une coloc il faut quand même que l'espace personnel, il soit un peu grand pour que ce ne soit pas pesant. On a des retraités, mais pas tant que ça. Il y a des familles de jeunes enfants, des familles d'ados, des personnes seules. Il y a de la mixité en âge. On en a le souci ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Le travail d'analyse nous permet d'observer un processus d'intégration et d'attribution des logements transparent et ouvert sur le quartier que ce soit pour la coopérative d'habitants qui s'est fixé un objectif politique de non-cooptation pour diversifier ses membres ou que ce soit via la procédure d'attribution d'un logement social par Alliade Habitat. Le partenariat entre la coopérative d'habitants et le bailleur social permet une mixité sociale et financière très importante au sein de l'immeuble en mesure d'assurer une accessibilité réelle aux habitants du territoire. Il existe ainsi des appartements de différents types favorisant une grande mixité au sein de l'immeuble que ce soit de taille des foyers et d'âge des habitants grâce à une granulométrie variée des logements, ou que ce soit en raison des revenus puisqu'il existe des appartements pour tous les budgets (Libre, PLS, PLAI ; PLUS). Des mécanismes de solidarité entre les membres de la coopérative permet un montant de loyer évolutif selon le niveau de revenu et à des candidats d'accéder au statut de coopérateurs-locataires avec un apport faible. Pourtant, les coopérateurs relativisent la mixité de la coopérative d'habitants qui malgré tout ne réunit que des personnes issues d'un milieu culturel proche et militantes de l'habitat participatif.

2. Une complexité de l’habitat participatif qui freine son accessibilité réelle

Malgré sa volonté de s’inscrire dans une démarche reproductible et accessible à tous, les personnes interrogées constatent une certaine uniformité culturelle des membres de la coopérative d’habitants. Nous allons dans cette partie, tenté d’identifier les différents freins qui empêchent la démocratisation de l’habitat coopératif. La culture de la propriété et le temps sont des éléments importants qui empêchent un saut quantitatif des projets d’habitat participatif. Plus généralement c’est la complexité du modèle de l’habitat participatif, qui demande des compétences importantes, qui gêne la généralisation des projets.

2.1 Une culture de la propriété individuelle

Le principe même de l’habitat coopératif est posé comme un frein culturel qui gêne sa démocratisation. Tous les habitants sont intervenus sur cette difficulté de convaincre du bienfondé de ces projets, face à une culture de la propriété privée individuelle qui est bien ancrée en France. Une culture particulièrement présente dans les grandes métropoles où la spéculation immobilière permet à des primo-accédants de faire des plus-values très importantes.

« Ils ne comprennent pas du tout d’abord, cette histoire de « on n’est pas propriétaire ». Ils ne comprennent pas du tout, tu as un appartement à La Croix-Rousse tu vas faire la culbute quoi ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

« Je pense qu’aujourd’hui concrètement c’est un frein, parce que l’on est tellement dans le mythe de la propriété, c’est tellement sacralisé en France. C’est difficile de faire comprendre qu’on peut vivre différemment, mais pour moi la meilleure manière de le faire c’est par l’exemple ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

« La démarche du Groupe du 4 mars est exceptionnelle car on reste ici dans une sorte de locatif social et non spéculatif. Comme on dit le groupe au début du projet : « on est là pour habiter pas pour gagner de l’argent ». Alors que dans la culture française on est proprio pour être chez soi d’abord, mais aussi pour gagner de l’argent. Ce qui n’est pas le réflexe dans d’autres pays, où la location au Danemark par exemple est la règle, on ne se pose pas la question de la propriété ». M. Chombart de Lauwe : Architecte – Agence Tectône.

Finalement, les habitants sont plusieurs à faire le constat d'une uniformisation culturelle des membres de la coopérative d'habitants, d'un point de vue des modes de vie notamment et surtout d'un engagement politique en faveur de l'habitat coopératif.

« C'est ce qu'on a vu dans le groupe au départ, il y a des gens de tout milieu. Mais culturellement ce sont des gens qui sont assez proches. Des gens qui ont les mêmes idéaux, les mêmes modes de vie, les mêmes pratiques culturelles à peu de choses près. Par contre d'un point de vue social et des origines sociales et professionnelles, il y a pas mal de diversité ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Du fait de la complexité du modèle, il faut un véritable engagement politique et militant en faveur de la propriété collective pour s'engager dans un projet d'habitat coopératif aujourd'hui.

« Je pense qu'il faut être militant dans l'âme mais pas forcément avoir un bagage énorme. Pour rejoindre un projet comme ça, tu ne peux pas être complètement déconnecté. Tu dois porter des valeurs, qui te disent oui je vais m'engager là-dedans. C'est un vrai engagement qui se traduit par une attente de quasiment onze ans pour ceux qui sont là depuis le début. Et ça ce n'est pas accessible à tout le monde. Donc ça déjà c'est un acte militant ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

L'aspect collectif des projets d'habitat participatif peut également être un frein pour sa démocratisation. En effet, ces projets restent encore peu connus du grand public et souffrent encore de l'image « communautaire » des projets des années 1970.

« Après le programme participatif moi pour être honnête, j'ai eu peur un petit au départ. Comme je disais, j'avais peur de tomber chez des Amishs. Donc du coup je suis allée sur internet sur votre site, qui est quand même bien fait par contre. Qui est très très clair, donc puis à l'école j'ai rencontré José [un coopérateur du Groupe du 4 mars] parce que j'étais déjà délégué à l'école. Il m'a un peu expliqué aussi ». Fatima, locataire d'Alliade Habitat.

L'aspect collectif interroge aussi sur l'implication qu'il peut demander pour des futurs locataires. Un point sur lequel insistait la Mairie d'arrondissement lorsque les services rencontraient les candidats au logement social. Cela a constitué une difficulté pour les agents, qui ont eu des difficultés à trouver des ménages pour intégrer Le cairn.

« Quand j'ai visité les locaux, j'ai proposé à Alliade de venir présenter le projet en amont dans l'instance locative pour l'habitat, qui est l'instance où l'on réunit tous les

mois les assistantes sociales du territoire et les autres bailleurs, pour qu'elles commencent à travailler et qu'elles aient en tête les contraintes de ce projet. Et quand on a fait cette présentation, j'ai été surprise de la réaction des assistantes sociales, qui nous ont dit à la présentation du projet qu'on ne trouvera pas de ménage qui souhaitera s'investir dans le collectif, en tout cas dans les suivis que l'on peut avoir. [...] Donc nous, Mairie du 4^e, on a rebalayé tous nos fichiers de demandes, parce que finalement des candidatures de la Maison de la Métropole on en a eu très peu. On a balayé tout le fichier en choisissant les revenus en gros avec tous les critères qui rentraient dans la proposition et on a abouti à une liste de personne que l'on a contactée. Et on avait aussi connaissance de ménages fragilisés mais qui pour autant n'avaient pas fait de demandes de logement social et qui étaient soit en voix d'expulsion, soit etc. Donc on a pu aussi aller chercher ces personnes-là. Donc, on a constitué une liste, avec quand même les assistantes sociales. [...] Et puis il y avait des personnes qui avaient déjà repéré le programme et qui savaient à quoi s'attendre. Ça a fonctionné mais on a eu quand même quelques refus, encore dernièrement on avait encore deux logements vacants ». Md Sacquepée, Directrice générale des services de la Mairie du 4^e arrondissement de Lyon.

Une difficulté à identifier des ménages relevant du plafond des logements en PLAI, qui aurait pu être levée par une meilleure anticipation du projet avec le bailleur, selon la Directrice générale des services de la Mairie d'arrondissement.

« Tout l'intérêt quand même, c'est qu'il y a un travail qui se fasse bien en amont et de façon bien rapproché que ce qui a été fait. Moi, j'ai le sentiment que l'on n'était pas prêt et le bailleur non plus. [...] Le PLAI c'était un frein en l'état actuel de l'accompagnement que l'on peut faire des ménages. C'est-à-dire que le PLAI sur le 4^e, c'est des ménages qui sont hypers fragilisés, très en difficultés, et pour qui, parfois, ne serait-ce qu'emménager dans un logement s'est compliqué. Les PLUS non, on est sur une catégorie de population qui est un peu plus aisé. Mais du coup ça veut dire que l'on ne touche pas forcément des gens fragiles. C'est pour ça, le PLAI c'est une contrainte mais cela doit rester un objectif quand même ». Md Sacquepée, Directrice générale des services de la Mairie du 4^e arrondissement de Lyon.

2.2 Un engagement sur le long terme qui demande une implication quotidienne

Le problème central que nous avons identifié est le temps nécessaire à la réalisation d'un projet comme celui-là qui est un vrai frein à la démocratisation de l'habitat participatif. Dans la durée

d'abord, parce qu'il faut arriver à tenir un investissement sur le long terme, sans être jamais certain que le projet sera mené à bout.

« Oui si c'était à refaire je le referais parce que je trouve, qu'enfin pendant très longtemps, j'ai pensé qu'on ne le ferait pas en fait. Moi je pensais qu'on promouvait un modèle comme quand tu es dans une asso qui défend des compostes. On était agissant dans la ville mais presque à un niveau un peu théorique on faisait exister l'idée d'une coopérative d'habitants et que ce serait chouette de s'arrêter quelque part mais qu'en vrai à La Croix-Rousse on n'allait pas y arriver. [...] Mais il n'y a même encore pas très longtemps, j'avais un peu du mal même quand l'immeuble était en train de se construire je n'y croyais encore pas, c'était un peu irréel ».
Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Avec les années les foyers évoluent, les projets de vie changent, les priorités personnelles et les engagements associatifs aussi. Après onze années d'engagement, beaucoup des membres fondateurs ont vu leur foyer évoluer, avec des motivations qui ne sont plus les mêmes qu'au début.

« Il y avait ce truc de vivre ensemble différemment, de laisser les portes ouvertes, de se dépanner. J'avais toujours cette image en tête quand tu pars chercher ton grand à l'école, le bébé il fait la sieste, tu poses le babyphone à la voisine et tu ne réveilles pas ton bébé. Donc avec Antoine [son conjoint] c'était ça au début, d'ailleurs on ne devait pas vivre ensemble, parce que les enfants étaient beaucoup plus petits, donc on voulait chacun un appart dans l'immeuble, chacun avec nos enfants. Et le fait de vivre ensemble c'est venu bien plus tard, parce que le temps que la coopérative existe, nos enfants sont quasiment partis de la maison, comme on le voit aujourd'hui. »
Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars

L'investissement dans ce type de projet est important sur la durée mais aussi au quotidien. Que ce soit pour la construction du projet ou une fois dans les lieux, les projets d'habitat participatif sont très énergivores pour les coopérateurs et demandent un investissement bénévole quotidien et une quantité de travail importante.

« Ensuite, c'est du temps, c'est beaucoup de temps, c'est du temps, il faut juste avoir du temps, peu importe les compétences que l'on a. Si tu arrives à avoir du temps, on gagne en compétence ».
Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

« Les sujets se sont démultipliés au fur et à mesure du projet. Tant que l'on était dans l'idée de l'immeuble c'était un peu facile. Quand on a été dans le chantier, il y a eu la question financière c'est devenu des gros gros morceau, et maintenant que l'on est en plus dans l'immeuble, qu'il y a Alliade, un syndic, etc. [...] Aujourd'hui c'est quelque chose de difficile car la charge est prenante et du coup, on a tous l'impression d'être noyé et donc on aimerait tous avoir l'impression que si certains en feraient plus ce serait mieux. Mais je ne suis pas sûr que ce sera mieux en fait. On fait tous trop et on a tous l'impression de ne pas en faire assez. On arrive à un moment du projet où on est à nouveau à un moment où en fait on ne sait pas faire ».
Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

La raison principale de la durée de ces projets est la recherche du foncier notamment en milieu urbain. Le Groupe du 4 mars a mis six ans avant de pouvoir obtenir un engagement écrit de la collectivité sur la vente d'un terrain. Un phénomène qui se retrouve dans la plupart des coopératives d'habitants et qui est la cause principale de l'échec d'un certain nombre de projet. Anne D'Orazio et Camille Devaux consacrent dans leur ouvrage une large part aux difficultés de recherche du foncier tant le problème est structurant pour les coopératives d'habitants.

« Le principal frein est l'accès au foncier. Ce n'est pas le seul mais c'est le principal. Nous on a eu de la chance entre guillemet parce que c'était à l'issue de plusieurs années de lobbying, on a réussi à avoir un accord avec un bailleurs qui a pu avoir un terrain qui appartenait à la Métropole à un prix accessible et qui nous a permis de développer le projet. Si on n'avait pas eu cette aide foncière, clairement le projet ne se serait pas fait et en tout cas pas du tout avec les mêmes personnes, il ne faut pas se leurrer, le foncier coute hyper cher. Si on n'a pas de foncier accessible, cela ne marche pas ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Un frein qui pourrait être résolu par l'engagement des collectivités locales et des bailleurs sociaux dans l'habitat participatif afin que celui-ci devienne une politique publique. En intégrant l'habitat participatif dans les politiques publiques de logement, cela permettrait de réserver du foncier pour les projets et supprimerait ainsi ces années de recherches et de démarches que mènent actuellement les groupes d'habitants.

« Il faut que l'on [La métropole de Lyon] organise cela mieux. Il faut en faire une politique. Là ce n'est pas une politique, c'est juste un coup par ci par là, ce n'est pas une politique pour le moment pour moi. [...] Un groupe qui se présente, on

l'aide au cas par cas. On n'est resté là. On n'a pas réussi à passer dans la systématisation du truc. Et nous ce qu'on porte depuis longtemps et que l'on essaye de faire passer c'est d'essayer de le rendre systématique, de faire que dans les ZAC, il y est du foncier réservé pour ça. [...] Je préférerais que l'on soit dans cette logique-là, on a des ZAC et on le propose. Au lieu d'attendre qu'il y ait un groupe qui vienne, on dit voilà il y a des terrains, il y a une ZAC qui part, il y a 10% qui va être en habitat participatif ou 5%. Et puis je ferai bien le lien avec l'Organisme de foncier solidaire [...] qui était initialement pour l'habitat participatif. [...] Actuellement, il est très branché accession très classique, à chaque fois que je peux, je rappelle l'habitat participatif. Je pense que c'est vraiment l'enjeu ». Mme Chanal, chargée de mission à la Métropole de Lyon.

La Métropole de Lyon a créé en 2018 un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) dans une logique de non-spéculation et pour répondre à la problématique de recherche de foncier des habitats participatifs. Inspirés par le modèle des *Community Land Trust* aux Etats-Unis, les OFS ont été créés par la loi Alur du 24 mars 2014 et permettent de dissocier le bâti du foncier pour réduire les prix des logements. Les OFS sont des structures à but non lucratif qui se portent acquéreuses de terrains ou d'immeubles (achats, dons, transferts de biens) qu'elles mettent à disposition des acquéreurs par l'intermédiaire d'un Bail réel solidaire²¹ (BRS). Ainsi, les habitants concernés deviennent propriétaires de leur logement mais pas du foncier qui reste propriété de l'OFS auprès de qui ils doivent s'acquitter d'une redevance. Le BRS est transmis aux acquéreurs successifs et permet de « réserver » les logements à des personnes relevant des plafonds sociaux. Il prévoit une clause non spéculative qui garantit sur le long terme l'accessibilité économique et sociale du logement. Une dynamique qui est actuellement institutionnelle, portée par les collectivités locales et les organismes HLM, qui y voit notamment un intérêt pour créer un parc en accession sociale à la propriété et un moyen de vendre leur parc de logements sociaux tout en les maintenant dans une logique non spéculative. Ainsi, ce dispositif favorise l'accession à la propriété en proposant des logements à la vente en dessous du prix du marché, tout en constituant un parc foncier public à l'abri de la spéculation immobilière.

La coopérative d'habitants Habitat & Partage a résolu autrement cette problématique de recherche de foncier. En créant une structure sur le modèle des coopératives faitières en Suisse, les habitants intègrent un groupe une fois le foncier identifié. Ainsi, c'est la structure Habitat & Partage qui recherche du foncier, étudie la faisabilité d'un projet et le propose ensuite à ses

²¹ Créé par la loi ELAN du 18 novembre 2018

sympathisants. Le groupe d'habitant se constitue avec les volontaires qui répondent à la proposition de la coopérative. Habitat & Partage est une coopérative d'habitants (propriété collective et usage de son appartement) qui portent plusieurs projets.

« Nous on va trouver un terrain, un bien à rénover. Et une fois que l'on a trouvé, on fait une étude de faisabilité. On vérifie qu'économiquement c'est viable, avec le cout d'achat, des travaux, et après les loyers qui vont tomber. On vérifie la faisabilité architecturale, le nombre de logement et les espaces communs. Une fois que l'on a validé cette faisabilité, on va solliciter notre communauté. Une communauté aujourd'hui que l'on estime à environ 2000 personnes qui nous suivent. C'est des personnes qui sont référencés auprès d'Habitat & Partage et qui veulent vivre en habitat participatif. Donc, on sollicite cette communauté et on dit « voilà on a un projet à tel endroit d'une capacité d'environ de 12 logements ». Et on se lance pendant un an, avec l'idée de créer un groupe noyau qui va former le futur groupe d'habitant et qui va rédiger un programme. Donc on se donne un an pour constituer un groupe et rédiger un programme. [...] Nous quand on lance un projet on a déjà le foncier. Donc on réduit toute cette phase de constitution de groupe sans avoir de terrain. Donc, nous on cherche du foncier, on est à l'écoute. Aujourd'hui, c'est plutôt les élus qui viennent nous chercher pour nous proposer du foncier donc ça c'est chouette. Donc, on raccourci le délais de recherche du foncier ». M. Pont, fondateur et dirigeant associé d'Habitat & Partage.

2.3 Une complexité du modèle juridique de l'habitat participatif

Au-delà de la question du temps, la complexité du modèle des coopératives d'habitants est un des freins identifiés par les habitants. Entre la création et la gestion d'une société, celle d'une copropriété, l'implication dans une coopérative d'habitants et dans un immeuble et, au-delà, une implication dans le quartier et le mouvement de l'habitat participatif, cela demande un investissement important et des compétences multiples. Pour cela, les coopérateurs se font accompagner par des professionnels (avocats, experts comptables, etc.) et doivent à chaque nouvelle étape se découvrir de nouvelles compétences (gestion d'entreprise, propriétaire gestionnaire de bien, promotion immobilière, etc.) pour mener à terme leur projet. D'autres habitats coopératifs font le choix de l'auto-promotion ou de la co-maîtrise d'ouvrage de leur habitat, ce qui demande encore d'autres compétences et des responsabilités importantes pour des non professionnels (Figure 3).

« Il y a eu toute la phase de montage dont je parlais, il y a donc plein de grands choix, de moments compliqués. On a fait un emprunt de 2,6 millions, donc quand on est allés signer l'emprunt, on n'était pas super détendus par exemple. Et puis quand on a signé l'achat de ces treize logements, ben c'est quelque chose d'un peu énorme et disproportionné par rapport à une posture d'un ménage lambda. On est propriétaires immobiliers mais d'un demi-immeuble là en fait, donc c'est énorme et maintenant en plus de ces casquettes de propriétaires immobiliers, il faut qu'on découvre la casquette de cogestionnaires d'un immeuble avec des voisins qui sont donc nos nouveaux voisins qui sont juste en train d'arriver ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Une complexité qui est due au flottement juridique dans lequel se trouve actuellement l'habitat participatif. Si la loi Alur a permis sa reconnaissance, la plupart des décrets d'application n'ont pas été publiés, ce qui empêche la mobilisation des outils juridiques créés par les législateurs par les coopératives d'habitants qui doivent encore « bricoler » avec les normes et les réglementations existantes.

« Le deuxième frein il est d'ordre institutionnel, il y a le financier, il y a le juridique. Pour donner quelques exemples au niveau législatif, on a depuis 2014 une reconnaissance de l'habitat participatif dans les textes de lois. Donc ce qui a permis une reconnaissance auprès des notaires, auprès des banques, auprès des élus. Mais les décrets facilitant le développement de projets ne sont pas parus, ou sont parus pas complets. Donc même s'il y a une reconnaissance des institutions, il n'y a pas encore la facilité d'exécution, on ne peut pas encore facilement réaliser des habitats participatifs. Pour vous donner un exemple, lorsque l'on veut solliciter un emprunt. La loi Alur a permis de mettre en place des coopératives d'habitants sauf que l'on ne peut pas via les coopératives d'habitants souscrire un emprunt PLS. [...] Donc on travaille encore avec de vieux véhicules juridiques qui sont compliqués donc on fait du bricolage. [...] Après, le montage financier. Valider les montages financiers auprès des banques. Trouver des banques qui valident l'accès à l'emprunt. Qu'ils soient collectifs ou individuels. Quand on a réussi à lever toutes ces barrières, il y a la gestion d'un projet immobilier qui est assez complexe, trouver les bons architectes, les bonnes entreprises, et ça peut faire traîner des projets et donc faire capoter des projets. Il y a encore beaucoup de barrière. Pour moi il y a plusieurs sujets à dépareiller. Il y a le cadre légal, l'accès au foncier et la

professionnalisation aussi de tout ce secteur ». M. Pont, fondateur et dirigeant associé d'Habitat & Partage.

Un modèle qui interroge la question des compétences nécessaires des habitants pour mener ce type de projet, ce qui renvoie ici à l'accessibilité réelle des habitats participatifs. Les habitants interrogés sont unanimes sur le fait qu'une coopérative d'habitants permet de monter collectivement et individuellement en compétences. Personne ne peut avoir toutes les compétences requises pour créer une coopérative d'habitants, et même si certains par leur profession ou leurs expériences professionnelles seront plus à l'aise, tout le monde se retrouve à un moment ou un autre en situation d'apprentissage. Conscient de cet enjeu, et de la nécessité de ne pas dépendre d'une personne en particulier, la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars fait en sorte que le groupe monte collectivement en compétence en traitant les sujets à plusieurs, en tournant sur les groupes de travail, et en proposant des temps de passation, de formation interne ou même externe (comptabilité, compréhension des questions financière, gestion des conflits, etc.).

« Il y a des gens qui ne connaissaient rien dans la politique du logement, qui ne connaissaient rien dans le montage de projet et au fil des années, ils sont devenus experts. Alors je ne dis pas qu'il faut devenir expert mais ça permet en tout cas de monter en compétences sur les sujets si on s'en donne la possibilité. [...] Je trouve que c'est aussi la force de ce type de projets, collectivement on se sent plus forts et on arrive à faire des choses que l'on n'aurait pas fait seul. Mais après encore une fois, il faut le vouloir ». Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

« Moi en termes de compétence, c'est vrai que je ne m'en servirai pas ailleurs, mais moi je suis comédienne, c'est vrai que j'ai fait des études d'économie avant. Mais, je ne suis pas du tout, ni juriste, ni comptable, ni gestionnaire et j'ai appris énormément de choses ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

C'est-à-dire que l'idée dès le début c'était : « pas de leader » et « quelque chose qui se partage », pour qu'il n'y ait pas des savoir-faire qui soient la propriété de certains par la force des choses, parce que certains ont des savoir-faire et des connaissances. Donc l'idée, c'était vraiment de monter tous en compétences parce qu'on avait tous l'idée que sinon, ça épuiserait sur des sujets non partageables d'une part et d'autre part ça rendait le groupe super dépendant des mouvements. Parce qu'il suffit que quelqu'un parte avec un sujet lourd et bien on ne sait plus faire. D'où la coordination tournante et tous les groupes de travail qui rendent

compte à la plénière et qui travaillent pour la plénière ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Malgré tout, le projet n'aurait pas pu aboutir s'il n'y avait pas eu de nombreuses compétences au sein du groupe. Un groupe qui malgré des parcours et des origines sociales variées a de fortes ressources en interne autour des questions de l'habitat et de la gestion administrative et financière.

« C'est hyper flippant au niveau du droit et de la gestion financière de faire un emprunt pareil, de signer des garanties et si on n'avait pas eu en interne des personnes qui ont l'habitude de gérer des gros budgets, des gens qui travaillent dans le logement social. Au début on en avait au moins deux qui venaient du logement social. On avait plein de personnes qui connaissaient des élus de quartier et qui ont du coup aussi pu déclencher les premiers rendez-vous. Si tu as juste un groupe d'habitants qui ne connaît personne, ce n'est pas terrible... non ce n'est pas reproductible et on est tous enfin pas tous mais je pense que si on prend le niveau de diplôme de ce groupe, on n'est pas représentatifs de la population française. Donc si c'est pour des ménages à revenus faibles, je ne vois pas comment ils peuvent accéder à ces projets, ce n'est pas gagné du tout ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Grâce à son modèle de coopérative faîtière, Habitat & Partage a permis de simplifier le montage de projet pour les groupes d'habitants. Des professionnels du logement sont salariés-sociétaires de la coopérative et sont en charge de la gestion administrative et financière et du portage des projets immobiliers. Ils accompagnent les groupes d'habitants qui se créent en association dans la définition de la programmation immobilière et du projet de vie de l'immeuble.

« Nous ça nous permet de consolider le montage financier parce que la structure juridique est réalisée. C'est la SCIC Habitat & Partage qui porte la maîtrise d'ouvrage, le projet de financement. Donc le véhicule juridique est constitué. Il nous reste ensuite à travailler le montage financier. [...] Donc, nous on maîtrise le montage financier et après les habitants génèrent eux-mêmes le programme immobilier. Nous on fixe le cadre, on leur dit par exemple on a une surface habitable de 1 500m². Il faut une typologie en fonction du PLU donc des règles d'urbanisme, il faut une typologie d'à peu près tant de T5/ T4/T3. Et après dans ce cadre on va les aider à monter leur programme. Les objectifs, la granulométrie donc la typologie des logements. Les surfaces des logements, les surfaces des

espaces communs. [...] Nous on a cette vocation à être facilitateurs et avec une casquette d'expert sur certains sujets pour leur montrer que leurs choix ont des impacts. Et qu'en fonction des choix qu'ils vont faire, cela va avoir telle ou telle conséquence et qu'ils puissent prendre des décisions en fonction des conséquences. Nous on est vraiment là en facilitateur et en animateur de ce groupe. En cadrant quand même les objectifs, en cadrant le planning, en cadrant le budget et les délais. Donc ce qui est intéressant pour des groupes, des collectivités et pour des opérateurs c'est qu'on a quand même cette casquette de professionnels qui rassure, on a vraiment ce côté rassurant vis-à-vis des élus, vis-à-vis des groupes parce qu'on va sécuriser le montage financier et on va maîtriser au mieux les budgets, les délais dans un projet immobilier qui est quand même assez complexe ». . Pont, fondateur et dirigeant associé d'Habitat & Partage.

2.4 La nécessité d'avoir un réseau professionnel et politique

La question des réseaux professionnels et politiques est essentielle dans l'habitat participatif, un sujet soulevé par les chercheurs qui ont travaillé le sujet comme on l'a vu dans la première partie de ce travail (Biau et Bacqué, 2010 ; Devaux, 2015 ; D'Orazio, 2017). Ils sont l'un des maillons indispensables de la chaîne qui permet de faire aboutir ce type de projets qui sortent de la norme. Ainsi, par leur soutien, ils vont permettre d'obtenir des dérogations, faciliter l'identification de terrain, ou faire en sorte que les collectivités se portent garantes pour les prêts bancaires. En milieu urbain la question du foncier est essentielle et constitue le principal point de difficulté pour les groupes d'habitants. Le Groupe du 4 mars a attendu six ans avant de pouvoir acquérir un terrain, démarche facilitée, comme on l'a vu, par le Maire d'arrondissement qui était également premier Vice-président de la Métropole de Lyon, puis président par la suite.

« Il faut avoir le soutien du politique pour que ces opérations d'habitat participatif soient possibles. Il faut être soutenu par le politique pour avoir un terrain si bien situé à des prix pareils. S'il n'y avait pas eu un co-portage par le politique, on n'aurait pas pu faire le projet. On voit cela à chaque fois que l'on fait du social dans les quartiers bobos. Cela fait des logements moins chers ». M. Chombart de Lauwe : Architecte – Agence Tectône.

Il en va de même pour les réseaux professionnels autour du logement notamment. Ainsi, c'est par l'intermédiaire d'un membre du Groupe du 4 mars que le bailleur social est identifié. Et ce dernier va permettre de trouver une banque qui accepte de faire un crédit pour un projet aussi atypique, alors que le groupe avait essuyé une succession de refus.

« Ce qui va un peu avancer et mettre les choses en place c'est d'une part un membre du groupe qui à l'époque bosse à Alliade Habitat, qui va en parler à une collègue qui lui dit mais nous ça peut nous intéresser en innovation sociale. [...] Le Crédit agricole, que l'on a rencontré grâce au bailleur social parce qu'on avait aussi beaucoup de mal à trouver une banque ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Une uniformité culturelle qui pourrait évoluer au sein de la coopérative grâce à l'entrée dans les lieux. De fait, l'habitat coopératif n'est plus un projet mais une réalité vécue, ce qui enlève déjà la contrainte de l'implication dans le temps. Son implantation dans le quartier et en partenariat avec un bailleur social fait que la coopérative d'habitants bénéficie aujourd'hui d'une aura nouvelle qui pourrait diversifier ses candidats.

« Je pense que la difficulté, maintenant que l'on est habitant, va changer, car on parle avec les locataires de notre projet qui eux même parle avec des gens et ainsi de suite. Moi je n'avais jamais entendu parler de l'habitat participatif avant, et donc les gens qui ne sont pas du tout exposés à cette info, ne peuvent pas connaître et encore moins en avoir envie ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Pour l'instant la complexité du modèle de l'habitat participatif est un frein à sa démocratisation et semble encore réservé à une population plus militante qui croit politiquement au modèle de la propriété collective. La culture de la propriété est encore très implantée en France et la dimension collective de ce type de projet peut être un frein notamment pour les plus précaires. Les projets demandent un investissement quotidien important et sur le long terme, et nécessitent des compétences multiples de gestion d'un projet immobilier et de gestion d'une société coopérative tout en portant une volonté de vivre ensemble au sein d'un immeuble. Un écosystème démocratique que nous avons identifié dans notre 2^{ème} partie qui peut s'avérer lourd à porter pour des habitants. Un modèle qui pourrait être simplifié à moyen et long terme grâce à des structures intermédiaires comprenant des professionnels qui peuvent porter plusieurs projets et par l'investissement des pouvoirs publics et des bailleurs sociaux dans la mise en place d'une véritable politique publique de l'habitat participatif.

3. Un habitat participatif inscrit dans une démarche de transformation

Dans cette dernière partie, nous allons essayer d'analyser si l'habitat coopératif Le cairn est inscrit dans une démarche de transformation de la politique du logement. Lefebvre-Chombart et Robert parlent d'un « agir politique » à même d'impliquer la ressource mise en commun dans une démarche de politisation de son action et d'implication sur son territoire. Pour cela, nous interrogerons les dynamiques créées par l'habitat participatif Le cairn avec les collectivités locales, les bailleurs sociaux et son territoire. Puis nous interrogerons son implication dans le mouvement de l'habitat participatif.

3.1 Co-constructions des politiques publiques

Si le Groupe du 4 mars est un habitat coopératif qui s'est inspiré du modèle promu par Habicoop, chaque coopérative est une structure différente qui a un montage qui lui est propre, des projets négociés entre les partenaires et les parties prenantes. La coopérative a trouvé dans la Mairie du 4^e arrondissement un partenaire qui l'a soutenu pour acquérir le terrain. C'est la campagne électorale des élections municipales de 2014 qui a permis de faire avancer l'identification du terrain, comme précisé dans la première partie.

« On a repéré plusieurs terrains et [...]on fait une espèce de happening, où on a fait des photos, avec des faux permis de construire et on est allé les mettre sur tous les terrains qu'on a repéré.[...]Et pour les journées du patrimoine à l'automne on a fait une expo sur l'esplanade de la Grande-Côte qui est un peu à la jonction du 1^{er} et du 4^e[arrondissement] avec notre grande banderole « A quand un habitat participatif à La Croix-Rousse ? ». Et donc on voit passer les deux élus de quartier qui sont plus ou moins un peu en campagne donc Nathalie Perrin-Gilbert et David Kimelfeld. Et c'est Kimelfeld qui nous dit, ce terrain-là non, ce terrain-là non et pour le terrain la rue Philippe de Lasalle, ah bah celui-là peut être et en plus je crois qu'il est à nous et il y a la petite maison à côté. Et effectivement renseignements pris le terrain est au Grand Lyon et la petite maison à côté à la ville ». Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Le Maire d'arrondissement qui était également conseiller métropolitain est ensuite intervenu pour que la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon se portent garantes de l'emprunt PLS de la SAS. Un modèle de co-production d'une politique publique qui a été créée initialement avec Le Village Verticale à Villeurbanne et mise en place avec le Groupe du 4 mars. Un dispositif

reproduit par la suite sur d'autres projets comme la coopérative d'habitants Le Moulin à la Guillotière sur le 7^e arrondissement de Lyon.

« A cause de la question du prêt PLS où vous êtes obligés d'avoir quelqu'un qui fait de la garantie d'emprunt. Et donc pour faire passer cette notion de garantie d'emprunt qui n'est pas prévue dans nos délibérations normalement. En gros pour se garantir on dit on fait une garantie d'emprunt mais à condition qu'ils s'adossent à un bailleur social. Et nous on demande au bailleur social en cas de difficulté que le bailleur social rachète les logements. Donc ça, ça a été un truc que l'on a mis en place dans le cadre du Village Vertical, qui dit qu'au cas où il y a une difficulté de l'habitat participatif, le bailleur social peut venir et rachète, cela ne met pas en péril la coopérative. S'il y en a un qui n'arrive pas à payer son loyer, il se fait racheter ses parts sociales pas un bailleur social. [...] Cela fait un peu école en France. Ils nous ont tous demandé comment on faisait ». Mme Chanal, chargée de mission à la Métropole de Lyon.

Une co-production des politiques publiques avec les collectivités locales qui existe également avec les bailleurs sociaux. Au-delà de l'intérêt de mixité sociale que permet le partenariat avec un bailleur social, ces montages particuliers permettent de déléguer tout ou partie de la maîtrise d'ouvrage en phase de conception et de promotion immobilière en phase de réalisation. Ces partenariats permettent également un portage financier via le bailleur social et la mise en place de conventions particulières en cas de défaillance de la coopérative. Si les coopérateurs doivent dans ce cas perdre une partie de leur pouvoir de décision, comme on l'a vu pour le Groupe du 4 mars, cela permet de simplifier le montage d'un projet déjà bien complexe et de permettre ainsi sa démocratisation. Un choix qui est négocié à chaque fois entre les coopérateurs et le bailleur social partenaire. Le Village Vertical²² par exemple a fait le choix d'une maîtrise d'ouvrage déléguée en phase de conception et d'un contrat de promotion immobilière en phase de réalisation. Il y a un portage financier du bailleur social et une convention d'intervention en cas de défaillance de la coopérative. Le bailleur social Rhône Saône Habitat a intégré la coopérative du Village Vertical et a fait le choix de prendre en charge quatre logements PLAI gérés par une association d'insertion partenaire. Chamarel « les barges » à Vaulx-en-Velin a fait le choix d'une assistance à maîtrise d'ouvrage en phase de conception et de réalisation avec Est Métropole Habitat qui a également signé une convention de reprise du projet en cas de défaillance de la coopérative.

²² <http://www.habicoop.fr/2018/07/27/cooperatives-et-bailleurs-sociaux/>

L'autre intérêt de ces partenariats réside dans la reproductibilité du modèle. Si chaque projet est différent, les bailleurs sociaux restent en milieu urbain des partenaires indispensables pour porter des projets d'immeubles collectifs. Ils deviennent ainsi à leur tour, des acteurs de l'habitat participatif et peuvent lancer des initiatives ou répondre aux demandes des collectivités ou des groupes d'habitants. Rhône Saône Habitat est un bon exemple d'un bailleur social qui a approfondi son engagement après son expérience avec Le Village Vertical à Villeurbanne, en soutenant par exemple, le projet d'habitat coopératif Le moulin à Lyon 7^e arrondissement dont la première pierre a été posée en janvier 2020. Sa fédération, les Coop'HLM valorise maintenant les projets d'habitat participatif dans son parcours résidentiel au même titre que la location sociale ou l'accession sociale à la propriété²³. Rhône Saône Habitat a par ailleurs créé son propre Organisme de foncier solidaire ORSOL avec lequel il porte notamment la commercialisation de nouvelles résidences à Villeurbanne La Soie²⁴. Un projet sur lequel Rhône Saône Habitat est également maître d'ouvrage pour Habitat & Partage pour un habitat participatif qui devrait émerger en 2023 avec 18 ménages²⁵.

3.2 Un investissement dans le mouvement de l'habitat participatif

Une coproduction des politiques publiques qui se fait par la création d'une coopérative mais également au sein du mouvement de l'habitat participatif. Depuis sa création, le Groupe du 4 mars est impliqué au sein des organisations qui défendent l'habitat participatif au niveau régional et national. Une volonté de ses membres, de s'impliquer plus globalement dans un mouvement de transformation de la société.

« Au niveau de l'habitat participatif, on est membre de deux fédérations, au niveau associatif on fait partie d'Habitat Participatif France. On participe à des réunions, des mouvements de l'habitat participatif autour de Lyon. Il y a vraiment cette idée là que le Groupe du 4 mars fasse partie de ce maillon-là de promotion de l'habitat participatif en France, en portant la spécificité des habitats coopératifs. Ça nous prend du temps aussi de participer à ça, mais ça fait partie de nos valeurs d'essaimage, donc d'aider d'autres personnes à développer leur modèle, etc... ».
Camille, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

La SAS coopérative est membre de l'association Cohab'titude qui défend l'habitat participatif au niveau de l'agglomération lyonnaise. L'association organise régulièrement des réunions ouvertes au public à destination des personnes intéressées par l'habitat participatif où des

²³ <https://www.hlm.coop/node/9529>

²⁴ <https://www.rhonesaonehabitat.fr/programmes/en-avant-premiere-2/>

²⁵ <https://habitatetpartage.fr/portfolio/villeurbanne-lautre-soie-groupe-les-bobines/>

groupes viennent témoigner de leur expérience. La SAS coopérative est également membre d'Habicoop Auvergne Rhône-Alpes et de la fédération nationale, qui soutient et promeut le modèle de l'habitat coopératif. De fait, la coopérative est membre d'Habitat Participatif France, la fédération nationale qui regroupe tous les mouvements de l'habitat participatif. L'implication est particulièrement importante cette année, puisque les prochaines rencontres nationales de l'habitat participatif se tiendront à Lyon en juillet 2021. Les membres du Groupe du 4 mars s'impliquent actuellement dans l'organisation de cet évènement qui permettra de valoriser l'habitat participatif dans la région et en France.

Une coproduction des politiques publiques qui se fait aussi par l'intermédiaire de ces structures associatives qui sont les interlocuteurs légitimes des pouvoirs publics. Habicoop a été créé à Lyon et a construit un partenariat privilégié avec la Métropole de Lyon en s'appuyant notamment sur l'expérience des coopératives d'habitants existants sur l'agglomération. L'association était financée par la Métropole de Lyon pour soutenir des groupes d'habitants il y a quelques années. Les collectivités recherchent en effet des partenaires fiables pour monter des projets et ne souhaitent pas multiplier les interlocuteurs, mais plutôt favoriser l'émergence de structure relais entre les groupes d'habitants et les collectivités.

« Il faudrait qu'il y ait des structures un peu fortes, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, qui aident les habitants. Soit on se situe sur des structures comme Habicoop qui n'a pas réussi à le faire en fait. Y compris pour structurer la demande à l'entrée. Une structure qui dit moi j'ai trente groupes on y va « go » et on envoie du lourd. Et en même temps qui accompagne les groupes. Nous [La métropole de Lyon], on pourrait dire que l'on prévoit un peu d'argent là-dessus. Habicoop on l'avait imaginé comme cela à l'époque ». Mme Chanal, chargée de mission à la Métropole de Lyon.

Depuis l'entrée dans les lieux, le Groupe du 4 mars est régulièrement sollicité pour des visites de la coopérative. Au-delà de l'action de plaidoyer via les fédérations, Le cairn est maintenant une vitrine pour le grand public, et un moyen de faire essaimer le modèle des coopératives d'habitants. Le groupe organise des visites de la coopérative, répond à des sollicitations individuelles ou collectives, aux demandes des étudiants et chercheurs. Le site internet est également un support de diffusion du modèle de l'habitat participatif très utilisé par la SAS qui propose en téléchargement des modèles anonymisés de ses documents cadres.

« Avant on avait toujours le nez dans le guidon. On avait des sollicitations, beaucoup d'étudiants qui font des recherches mais rien à faire visiter et puis

répondre aux demandes d'information tout ça nous prenait du temps en plus de tout le reste. Là maintenant qu'on a un lieu on peut accueillir des réunions de groupes ou juste faire des visites. On va pouvoir participer aux journées de l'habitat participatif, ouvrir nos portes lors des journées du patrimoine, etc. [...] Pour l'instant, il y a une envie de continuer à partager le modèle chaque fois qu'on reçoit des demandes sur même le modèle juridique même sans visite. On a des petits kits d'explications tout près. On a un site sur lequel on met beaucoup de documents ».
Jeanne, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

3.3 Une ouverture sur le quartier

Au-delà du soutien à la recherche du foncier, la Mairie du 4^e arrondissement a été moteur pour créer des liens entre le Groupe du 4 mars et les associations du territoire. D'abord avec le Conseil de quartier Ouest qui avait un projet de jardins partagés sur la parcelle utilisée finalement par le Groupe du 4 mars. Des discussions ont eu lieu sur l'ouverture sur le quartier de la salle commune de la coopérative et aussi sur l'ouverture la journée du jardin extérieur côté rue. Le Groupe du 4 mars envisage une rencontre avec le Conseil de quartier quand les travaux d'aménagements extérieurs seront finalisés au cours de l'année 2021. La SAS coopérative a par ailleurs adhéré en tant que personne morale à la Ferme pédagogique de La Croix-Rousse, une structure associative du quartier. Enfin, la création d'une AMAP²⁶ dans le quartier Ouest en lien avec le Centre social Pernon est en réflexion. Un engagement citoyen individuel et collectif des habitants sur leur quartier qui se veut comme le prolongement de logique de réappropriation de leur habitat à l'échelle du territoire.

« Cela va plutôt moi je pense par-là, il y a la ferme pédagogique, les composts. Le terrain il était à la Métropole, et la Mairie d'arrondissement nous a suivi et soutenu avec l'idée que cela reste quand même un terrain qui reste ouvert sur le quartier. La partie sur rue devant l'immeuble, qui sera sensée être ouverte à tout le monde, au quartier, au moins la journée, c'est pour cela qu'il y a deux portillons. C'était convenu dès le début. Il y aura des choses à inventer autour de cela quand tout le monde sera là et que cette partie sera aménagée en espace vert. Après c'était l'idée de la salle commune et qu'elle soit accessible aux habitants de la SAS mais l'idée à terme c'est qu'elle puisse être ouverte sur l'extérieur. En même temps il n'y a pas forcément un besoin énorme puisque les Centres Sociaux ne sont pas loin. Il y aura des choses qui peuvent se faire en articulation. On ne deviendra pas une MJC du

²⁶ Association pour le maintien d'une agriculture paysanne

quartier mais c'est plutôt s'il y a des choses qui peuvent se faire en lien ». Jessica, coopératrice-locataire du Groupe du 4 mars.

Parce que les habitats participatifs sont des projets innovants qui ne bénéficient pas aujourd'hui d'un cadre juridique structuré, les coopératives d'habitants doivent « bricoler » des montages juridiques avec les bailleurs sociaux et les collectivités locales. Une co-production de fait d'une politique publique portée par le mouvement de l'habitat participatif en lien très étroit avec les coopératives d'habitants. Alliade Habitat, la coopérative d'habitants et les collectivités locales ont ainsi coproduit ensemble une coopérative d'habitants et fait évoluer une politique publique de l'habitat participatif qui demande à être structurée à l'avenir pour être systématisée. Des habitants militants de l'habitat participatif très impliqués dans l'essaimage, la reproductibilité de leur modèle, mais aussi soucieux de leur implication sur le territoire où ils habitent. Cette dynamique relève bien d'une action citoyenne qui s'inscrit dans un « agir politique », une politisation de son action et une implication sur son territoire au sens où l'entendent Lefebvre-Chombart et Robert dans leur travail (Lefebvre-Chombart et Robert, 2018).

Conclusion de la troisième partie

Aux vues des éléments recueillis, l'immeuble Le cairn semble bien une ressource accessible universellement et selon une démocratie locale. Le partenariat innovant entre la coopérative d'habitants et le bailleur social permet de proposer une diversité très importante des appartements en taille et en montant de location ce qui en fait un immeuble accessible financièrement y compris pour les plus précaires. La gestion collective de la coopérative d'habitants a permis de créer un mécanisme de solidarité au sein des coopérateurs afin d'accueillir des habitants qui n'auraient pas les capacités d'avoir un apport initial important. Un mécanisme de solidarité qui existe aussi sur le loyer et qui est évolutif d'une année sur l'autre en prenant en compte les revenus de chacun. Autant de dispositions qui permettent de transformer le droit formel qu'est l'accès à un logement en une liberté réelle pour tous quel que soit le niveau de revenus. Le processus de recrutement et d'intégration à la coopérative d'habitants est transparent, ouvert sur le territoire et exclu toute cooptation. Il en va de même pour le processus d'attribution des logements sociaux d'Alliade Habitat qui est défini réglementairement par la loi et permet une prise en compte des choix géographiques des demandeurs. Cette analyse nous permet de dire que la coopérative est accessible à tous selon des critères objectifs conformément à la définition des communs sociaux d'Hervé Defalvard.

Pour autant et malgré une volonté forte d'ouverture de la coopérative d'habitants, celle-ci semble pour l'instant limitée aux militants de l'habitat coopératif. La culture de la propriété individuelle, et la complexité du modèle de l'habitat coopératif semblent être un véritable frein à son accessibilité réelle. Dans ces conditions, c'est le partenariat avec le bailleur social Alliadé Habitat qui rend l'habitat participatif Le cairn accessible réellement et localement comme l'entend Hervé Defalvard dans son article. Cet habitat, parce qu'il est innovant dans sa structuration, est issu d'une co-construction entre les collectivités locales, un bailleur social et un groupe d'habitants. Un modèle qui pourrait évoluer par la création de structures porteuses de projets d'habitants qui viendraient ainsi grâce à la présence de professionnels alléger le travail des futurs habitants. Un montage qui pourrait également être facilité par la création d'une véritable politique publique de soutien à l'habitat participatif et notamment la mise en place récente d'un Organisme foncier solidaire sur la métropole pour faciliter la recherche du foncier. La création d'une coopérative d'habitants relève d'une démarche citoyenne entretenue par des habitants, militants de l'habitat coopératif, qui souhaitent essaimer leur modèle auprès du grand public et sur leur territoire. Cette action relève d'un « agir politique » au sens où l'entendent Lefebvre-Chombat et Robert dans leur travail sur l'identification d'idéal-typiques des communs sociaux, d'une politisation de l'action de la coopérative et de son implication sur son territoire (Lefebvre-Chombart et Robert, 2018). L'habitat coopératif semble bien ici relever d'un processus de transformation sociale de la politique du logement, mais qui est pour l'instant freiné par la complexité de son modèle, et donc conditionné à sa démocratisation grâce à une institutionnalisation de son modèle.

CONCLUSION

Dans ce travail de mémoire, nous avons essayé d'identifier à travers l'approche contextuelle du commun, en quoi le modèle de l'habitat coopératif tel que promu par Habicoop, pouvait transformer la politique du logement en France. En mobilisant la théorie politique du commun et les travaux de chercheurs autour des « nouveaux communs », nous avons tenté d'apporter un regard critique sur notre terrain d'enquête, l'habitat participatif Le cairn et la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars et de l'inscrire dans un contexte politique et institutionnel plus global de transformation sociale. Une analyse qui nous permet en conclusion de répondre à notre question de départ : « En quoi l'habitat coopératif peut-il permettre une transformation de la politique du logement en France ? ». Le concept politique du commun nous permet de prendre de la distance sur le sujet pour l'inscrire dans un contexte politique et institutionnel plus global, qui devrait permettre à terme au mouvement des communs de transformer le modèle économique néolibéral. Au travers du concept du commun, c'est donc la capacité transformatrice de l'habitat participatif et plus particulièrement celui de l'habitat coopératif que nous interrogerons dans ce travail.

Dans une première partie, nous avons fait un état des lieux de la littérature scientifique autour du concept du commun. Ces sont les publications d'Ostrom et de l'Ecole de Bloomington à la fin des années 1980 sur les biens communs dans le domaine des ressources naturelles qui ont permis de faire (ré)émerger le concept du commun dans le domaine scientifique. Théorie qui a fait échos aux luttes sociales ayant émergées dans les années 1990-2000 à travers le monde contre la privatisation des biens communs. Ces travaux ont permis l'émergence d'un nouveau champ de recherche à travers le monde. En mettant en avant le processus d'institutionnalisation d'une ressource mise en commun, Dardot et Laval ont créé une théorie politique du commun. En s'attachant au processus de mise en commun, Dardot et Laval considèrent que toute ressource peut être mise en commun à condition qu'elle relève d'une « praxis instituante », décrite comme une co-obligation des *commoneurs* entre eux fondée sur la codécision et la coactivité. Un « agir en commun », en capacité de transformer le modèle économique néolibéral en place pour créer une « société des communs ». Defalvard, Lefebvre-Chombart et Robert ont créé une nouvelle catégorie, les communs sociaux qui concerne les ressources sociales dotées de droits universels (l'éducation, le logement, ...) dont le processus démocratique de mise en commun doit permettre la conversion en une liberté réelle pour les individus. Une ressource dotée d'un « agir politique » et inscrite dans une démarche de politisation de son action et d'implication sur son territoire. Festa et Miralles Buil ont travaillé eux sur la catégorie des communs urbains, inspirée des concepts du droit à la ville de Henri Lefebvre. Elle comprend

notamment des initiatives citoyennes qui visent la réappropriation de la cité par les habitants-usagers, comme l'habitat participatif.

Dans les deuxièmes et troisièmes parties, nous avons analysé les données recueillies dans notre enquête de terrain au regard du concept du commun. D'abord, nous avons relevé les pratiques de mise en commun existant au sein de l'habitat participatif Le cairn et de la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars, et les différents droits d'accès distribués aux *commoneurs*. Puis nous avons essayé d'analyser l'accessibilité réelle de notre terrain d'étude et la démarche de politisation de son action et d'implication sur son territoire.

Le processus de recueil de données et l'analyse nous ont permis de confirmer les hypothèses que nous avons faites au démarrage de ce mémoire. D'abord, la coopérative d'habitants du Groupe du 4 mars entre bien dans la définition d'un commun tel que défini par Dardot et Laval. Mais nous avons relativisé cette approche en démontrant que cette « praxis instituante » ne s'étendait pas à l'habitat participatif Le cairn dans lequel se trouvent également des locataires d'Alliade Habitat, le bailleur social partenaire du projet. En effet, ces derniers n'ont pas été associés à la conception de l'immeuble, et ne sont pas aujourd'hui parties prenantes des décisions qui concernent la gestion de l'immeuble. Des pratiques de mises en commun ont bien été identifiées au sein de l'habitat participatif Le cairn, qui s'apparente plutôt au concept de « biens communs vécus » développé par Flahault (Flahault, 2008).

Ensuite, l'analyse de cas du Groupe du 4 mars nous a permis de démontrer que malgré une volonté d'ouverture importante et une procédure d'intégration transparente, l'accessibilité réelle de la coopérative d'habitants était limitée aux militants politiques, seuls à même d'accepter un investissement important en temps au quotidien et sur plusieurs années pour s'engager en faveur d'une propriété collective de l'habitat. Cette accessibilité limitée est due à la culture de la propriété individuelle et à la complexité du modèle de l'habitat coopératif, qui demande de multiples compétences et un réseau politique et professionnel sans lequel les projets ne pourraient pas, pour l'heure, aboutir.

Nous avons pu constater que les coopératives d'habitants constituaient bien une troisième voie dans la politique du logement en France, grâce notamment à la participation à la programmation immobilière des habitants qui amène une modification des pratiques des professionnels du logement et une transformation architecturale des habitats comprenant des espaces de vie plus nombreux et la présence d'espaces communs. La participation des habitants à la vie et à la gestion de l'immeuble relève aussi d'une innovation et d'une réappropriation de l'habitat par ses habitants. Mais cette troisième voie reste circonscrite à quelques projets sur le territoire

national (88 projets d'habitats coopératifs référencés par Habicoop en 2020 dont quinze aboutis) et représentent une goutte d'eau à l'échelle de la production du logement en France. Cette accessibilité limitée aux militants freine la démocratisation de l'habitat coopératif et sa capacité de transformation de la politique du logement à plus grande échelle, pour passer d'un niveau micro à un niveau macro et générer un changement institutionnel tel que le définit Klein en parlant de la transformation sociale, et tel qu'envisagé dans la théorie politique du commun (Dardot et Laval, 2015 ; Klein, 2017b). Ces éléments viennent confirmer notre première hypothèse, selon laquelle le changement d'échelle de l'habitat participatif est conditionné à son institutionnalisation pour permettre sa démocratisation.

L'analyse réalisée dans ce travail, nous démontre que la construction d'un modèle hybride tel que porté par Habicoop d'un partenariat entre une coopérative d'habitants et un bailleur social est susceptible de permettre son institutionnalisation et la reproductibilité de l'habitat coopératif. Ce partenariat innovant permet de rendre accessible l'habitat participatif à des personnes non impliquées dans une démarche politique et/ou avec de faibles revenus et participe ainsi à sa démocratisation. Un modèle reproductif puisqu'il est en partenariat avec des organismes HLM qui logent 18% des ménages français soit environ 10 millions de personnes en France²⁷. Une démocratisation qui ne pourra se faire sans l'intervention de l'Etat et des collectivités locales. Le législateur d'abord puisqu'un certain nombre de décrets n'ont pas été publiés suite au vote en 2014 de la loi Alur. Ils sont pourtant nécessaires car leur absence empêche aujourd'hui les coopératives d'habitants de bénéficier des nouvelles catégories juridiques créées par la loi, qui permettraient de simplifier considérablement le cadre juridique, administratif et réglementaire et ainsi de sortir de ce que les militants de l'habitat participatif appellent le « bricolage juridique » des coopératives d'habitants. Les collectivités locales ensuite, puisqu'elles peuvent grâce à leur compétence d'aménagement du territoire et de gestion du foncier, faciliter l'accès à des terrains. L'accès au foncier est la première difficulté que rencontrent les coopératives d'habitants surtout en milieu urbain où la spéculation immobilière crée une pression foncière importante. La création des Organismes de foncier solidaire est une réponse qui devraient permettre de réserver du foncier pour des projets non-spéculatifs. Pour cela, il faudrait que les collectivités locales, et ici la Métropole de Lyon, mettent en place une réelle politique publique de soutien à l'habitat participatif en dotant l'OFS métropolitain de moyens financiers conséquents pour acquérir des terrains qui seront ainsi sortis du marché par le mécanisme de non-spéculation du dispositif. En considérant l'habitat participatif comme un acteur à part entière de la politique du logement, les collectivités pourraient ainsi systématiser

²⁷ Rapport de L'Union Sociale pour l'Habitat « Chiffres-clés du logement social » Edition nationale 2018. https://www.union-habitat.org/sites/default/files/articles/pdf/2018-08/chiffres-cles_du_logement_social_-_edition_nationale_2018.pdf

la réservation de foncier pour de tels projets et inverseront ainsi le mécanisme en proposant du foncier au groupe, plutôt qu'en répondant à des demandes individuelles.

Cette démocratisation passera également par une structuration de l'habitat participatif en créant des structures intermédiaires entre les groupes d'habitants et les institutions. Des structures qui auront la charge de coordonner les projets des habitants, de les accompagner dans la structuration de leur projet et dans la définition de leur programme immobilier. Ils pourront ainsi être des interlocuteurs directs des bailleurs sociaux et des collectivités en capacité d'apporter des réponses et un cadre professionnel en mesure de rassurer les différentes parties prenantes. Au vu de l'analyse réalisée dans ce travail, le modèle choisi par Habicoop de créer une structure juridique par coopérative d'habitants semble être assez lourd à gérer pour des habitants déjà bien occupés par ailleurs. Ainsi, des regroupements de coopératives sur l'aspect juridique et financier et sur le volet de la gestion de l'immeuble (mission des Syndic) pourraient être une solution pour diminuer la charge qui pèse sur les habitants et améliorer ainsi l'accessibilité de l'habitat coopératif. Un regroupement qui permettrait l'embauche de professionnels qui auraient la charge de missions déléguées par les coopératives d'habitants et qui pourraient soutenir la construction de nouveaux projets. L'expérience de la coopérative Habitat & Partage, semble être un bon exemple à suivre dans la professionnalisation et la création de structure intermédiaire à même de renforcer l'accessibilité réelle de l'habitat coopératif. Dans le cadre de la mise en place d'une politique publique de l'habitat participatif, les collectivités locales pourront soutenir financièrement cette structuration et cette professionnalisation au titre de l'action d'accompagnement des groupes d'habitants.

En se démocratisant, l'habitat participatif et plus particulièrement les habitats coopératifs seront portés par d'autres acteurs moins engagés qu'aujourd'hui, et un risque d'isomorphisme induit par sa professionnalisation et par un encadrement de l'Etat pourra changer sa nature (Bidet, 2003 ; Enjolras, 1998). Bouygues Immobilier par exemple a récemment lancé un programme immobilier privé dans le 2^e arrondissement de Lyon, qu'il a nommé « Habitat collaboratif » sur une résidence de onze logements où les futurs habitants travailleront à la co-conception de leur logement et des espaces communs²⁸. L'« agir en commun » et le principe de la « praxis instituante » seront la condition pour maintenir les habitants-usagers au centre de chacun des projets qu'ils soient à l'initiative de groupes d'habitants (bottom-up) ou d'une institution (top-down) (Darroman, 2014). Un moyen d'empêcher sa récupération et son instrumentalisation par les acteurs publiques et sa banalisation sous l'effet de la concurrence, comme l'explique Frémeaux dans un article sur l'Economie sociale et solidaire (Frémeaux, 2010). On l'a vu dans

²⁸ <https://www.bouygues-immobilier.com/lyon-confluence>

la démonstration de Dardot et Laval, le commun n'est pas réservé qu'à certains biens mais a vocation à se généraliser partout où il y a des volontés d'« agir en commun ». Il est la condition pour permettre d'assurer un accès local et démocratique à une ressource sociale dotée de droits universels, ici le logement (Defalvard, 2017), et vient confirmer notre seconde hypothèse.

Un « agir en commun » indispensable pour faire évoluer l'approche des bailleurs sociaux vis à vis de ses locataires. Dans les projets en partenariat avec les coopératives d'habitants d'abord, où la démarche est inaboutie. On l'a constaté dans ce travail sur l'habitat participatif Le Cairn, où la faible implication d'Alliade habitat dans le projet collectif n'a pas permis à ses locataires de participer à la conception de l'immeuble et des logements, ni de leur donner accès à certains espaces communs propriété de la seule coopérative d'habitants. Une participation des locataires sociaux à la conception de leur logement qui pourrait être mise en place en amont de la livraison de l'immeuble même si cela déroge aux pratiques habituelles. Les bailleurs sociaux devront pour cela organiser les commissions d'attributions des logements sociaux et attribuer les logements du futur immeuble dès que la typologie et la taille des appartements sont fixés. Une piste a été proposée par Alliade Habitat avec la création d'une association de locataires, qui permettra aux locataires sociaux d'assister (sans prise de parole) aux assemblées générales de copropriété. Une solution qui ne sera certainement pas satisfaisante sur le long terme. Rhône Saône Habitat a fait le choix d'intégrer pour sa part en tant que personne morale la SAS coopérative du Village Vertical, une autre solution qui pourrait être envisagée, à condition qu'elle ouvre des droits aux locataires sociaux. Les bailleurs sociaux devront approfondir cette démarche s'ils souhaitent poursuivre ces partenariats avec les coopératives d'habitants, en trouvant un moyen de donner plus de pouvoir d'agir à leurs locataires dans la gestion de leur immeuble mais aussi dans la participation à sa gouvernance. La création d'une instance au niveau des immeubles dotée de moyens d'action où les habitants-locataires sociaux pourraient siéger aux côtés du bailleur social et la coopérative d'habitants pourrait être une solution. Pour cela, les bailleurs sociaux devront accepter de déléguer une partie de leur pouvoir de décision, de faire confiance aux habitants et de transformer leurs pratiques professionnelles. C'est peut-être un autre impact que peut avoir l'habitat coopératif sur l'immobilier en France en participant à le démocratiser en plaçant le droit d'usage au même niveau que le droit de propriété. On a pu constater dans ce travail, la dynamique qu'a insufflé au sein de Rhône Saône Habitat et de sa fédération les Coop'HLM, le partenariat créé avec la coopérative d'habitants Le Village Vertical. L'habitat participatif est aujourd'hui une solution proposée à ses clients au même titre que la location sociale ou l'accession sociale à la propriété. Les organismes HLM pourront s'inspirer du modèle des Coop'HLM qui depuis sa création est une coopérative dans laquelle les locataires, les clients et les accédants à la propriété peuvent prendre des parts sociales et

participer à sa stratégie de développement. Une « praxis instituante » qui devra également se pratiquer au sein des Organismes de foncier solidaire, notamment si ceux-ci deviennent à terme des partenaires privilégiés de l'habitat coopératif. Ce dispositif est certes un outil non spéculatif particulièrement intéressant pour permettre à une collectivité de garder la main sur son patrimoine foncier, tout en construisant du logement social ou en accession social à la propriété. Mais à l'origine, les Fiducies foncières communautaires (Community Land Trust) ont été créées aux Etats-Unis par les militants antiségrégationnistes comme une solution de logement pour les populations noires pauvres américaines confrontées à la discrimination raciale. Créées sous formes d'organismes non lucratifs, les Community Land trust permettent d'associer toutes les parties prenantes : habitants, institutions, sociétés et associations du territoire d'influence de la fiducie. Un modèle innovant de commun qui répond aux enjeux démocratiques et permet une prise en compte d'un développement raisonné du territoire garantissant la pérennité de la communauté sur le long terme avec une vision de l'environnement comme bien commun de l'humanité (Davis, 2014).

BIOGRAPHIE

BACQUE M.-H., VERMEERSCH S., 2007, *Changer la vie ? : les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, les Éditions de l'Atelier.

BERNSTEIN E., 1970, *Die Voraussetzungen des Sozialismus und die Aufgaben der Sozialdemokratie*, Rowohlt (Rowohlt's Klassiker der Literatur und der Wissenschaft. Philosophie der Neuzeit. Politik und Gesellschaft: 14).

BESSON R., 2018, « De la critique théorique au « faire » : la transformation du droit à la ville à travers les communs madrilènes », *Métropolitiques*.

BIAU V., BACQUE M.-H., 2010, « Habitats alternatifs : des projets négociés? », Paris, ENSA Paris-Val de Seine.

BIAU V., ORAZIO A.D.', IOSA I., NEZ H., 2012, « Habitat en autopromotion Etude de six cas franciliens », Rapport, CRH-LAVUE ; PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture).

BIDET É., 2003, « L'insoutenable grand écart de l'économie sociale - Isomorphisme institutionnel et économie solidaire », *Revue du MAUSS*, 21, 1, p. 162-178.

BOLLIER D., 2003, *Silent theft: the private plunder of our common wealth*, New York, NY, Routledge, 260 p.

BOLLIER D., 2013, *La renaissance des communs pour une société de coopération et de partage*, Paris, C.L. Mayer.

BONIN P., 1983, *Habitats autogérés (M.H.G.A)*, Syros, 140 p.

BRESSON S., 2016, « L'habitat participatif en France : une alternative sociale à la " crise " ? », *Les Cahiers de Cost*, 5, p. 107-119.

BUIL D.M., 2018, « L'habitat coopératif, vecteur de nouveaux communs territoriaux à Barcelone », *Espaces et sociétés*, n° 175, 4, p. 69-86.

COLLET A., 2015, *Rester bourgeois: les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*, Paris, La Découverte (Collection « Enquêtes de terrain »), 282 p.

CORIAT B., BAUWENS M., BELLIVIER F., BENHAMOU F., 2015, *Le retour des communs: la crise de l'idéologie propriétaire*, Paris, Editions les Liens qui libèrent.

CORNU, M., ORSI, F., ROCHFELD, J. (dirs.), 2017, *Dictionnaire des biens communs*, 1re édition, Paris, Presses universitaires de France (Quadrige), 1240 p.

DARDOT P., 2018, « What democracy for the global commons? », *The Commons and a New Global Governance*.

DARDOT P., LAVAL C., 2015, *Commun essai sur la révolution au XXIe siècle*, Paris, Découverte.

DARDOT P., LAVAL C., 2017, « Commun », dans *Dictionnaire des biens communs*, Presses Universitaires de France (PUF).

- DARROMAN M., 2014, *Renaissance de l'habitat participatif en France : vers de nouvelles formes négociées de fabrication de la ville ? Deux études de cas dans l'agglomération bordelaise : le projet HNord (Bordeaux) et La Ruche (Bègles)*, thesis, Bordeaux.
- DAVIS J.E., 2014, *Manuel d'antispéculation immobilière: une introduction aux fiducies foncières communautaires*, Montréal, Éditions Ecosociété.
- DEFALVARD H., 2017, « Des communs sociaux à la société du commun », *RECMA*, N° 345, 3, p. 42-56.
- DEVAUX C., 2015, *L'habitat participatif: de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes, Presses universitaires de Rennes.
- D'ORAZIO A., 2010, « « Habiter autrement »: de l'initiative à l'engagement », *Territoires*, n°508.
- D'ORAZIO A., 2012, « La nébuleuse de l'habitat participatif », *Métropolitiques*.
- D'ORAZIO A., 2017, *S'associer pour habiter et faire la ville : de l'habitat groupé autogéré à l'habitat participatif en France (1977 – 2015) : exploration d'un monde en construction*, thesis, Paris 10.
- ENJOLRAS B., 1998, « Crise de l'État-providence, lien social et associations : éléments pour une socio-économie critique », *Une seule solution, l'association?*, n°11.
- EYNAUD L., 2019, « De quoi les communs urbains sont-ils le nom ? », *Métropolitiques*.
- FABUREL G., 2018, *Les métropoles barbares: démondialiser la ville, désurbaniser la terre*, Passager Clandestin.
- FABUREL G., 2019, « Lyon a servi de porte-étendard à la métropolisation », 28 mai 2019.
- FESTA D., 2016, « Les communs urbains. L'invention du commun », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, n°16, p. 233-256.
- FESTA D., DULONG DE ROSNAY M., MIRALLES BUIL D., 2018, « Les communs », *Géoconfluences*, 25 juin 2018.
- FESTA D., ROSNAY M.D. DE, BUIL D.M., 2018, « Les communs », *Géoconfluences*.
- FLAHAULT F., 2008, « Les biens communs vécus, une finalité non utilitaire », *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, Dossier 10.
- FONDATION ABBE PIERRE, 2020, « L'état du mal-logement en France 2020 », Rapport annuel, 25ème, Fondation Abbé Pierre.
- FREMEAUX P., 2010, « L'économie sociale et solidaire cherche sa voix », *Alternatives Economiques*, n°288, 2, p. 70.
- FREMEAUX P., 2014, « Économie sociale et solidaire : une alternative ? », dans *L'entreprise*, Auxerre, Éditions Sciences Humaines (Essais), p. 268-278.
- HARDIN G., 1968, « The Tragedy of the Commons », *Science*, 162, 3859, p. 1243-1248.

- HELY M., 2009, *Les métamorphoses du monde associatif*, Paris cedex 14, Presses Universitaires de France (Le Lien social), 320 p.
- HESS C., 2008, « Mapping the New Commons », SSRN Scholarly Paper, ID 1356835, Rochester, NY, Social Science Research Network.
- KLEIN J.-L., 2017a, « L'innovation sociale au cœur de l'analyse de la transformation sociale. La programmation scientifique du CRISES 2014-2020 », ET1703.
- KLEIN J.-L., 2017b, *L'innovation sociale au cœur de l'analyse de la transformation sociale. La programmation scientifique du CRISES 2014-2020*, Place of publication not identified, Cahiers du Centre de recherche sur les innovations sociales (CRISES) (Collection Études théoriques et méthodologiques).
- KLEIN N., 2001, « Reclaiming the commons », *New Left Review*, juin 2001.
- LAVAL C.B.& C., 2018, « Aux racines des communs », *Métropolitiques*.
- LAVILLE J.-L., 1998, « Pour une économie plurielle », *Alternatives Economiques*, n°159.
- LAVILLE J.-L., 2007, *L'économie solidaire: une perspective internationale*, Paris, Hachette.
- LEFEBVRE - CHOMBART A., ROBERT P., 2018, « Les communs sociaux : une contribution théorique et empirique à partir d'une enquête dans les Hauts-de-France », p. 19.
- LEFEBVRE HENRI, 1968, *Le droit à la ville*, Paris, Anthropos.
- LEFEBVRE H., 1968, *Le droit à la ville*, Anthropos, Paris.
- LEGROS C., 2010, « Les "communs urbains", graines de démocratie locale », *Le Monde*, 1 août 2010.
- LEROUSSEAU N., 2015, *L'habitat coopératif*, Paris, M. Houdiard.
- METROPOLE DE LYON, 2019, « Plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon (PLU-H) », Métropole de Lyon.
- MIRALLES BUIL D., 2017, « Habitat participatif », dans *Dictionnaire des biens communs*, Presses Universitaires de France (PUF).
- MIRALLES BUIL D., 2018, « L'habitat coopératif, vecteur de nouveaux communs territoriaux à Barcelone », *Espaces et sociétés*, 175, 4, p. 69-86.
- NOGUES H., 2006, « 1. De l'innovation économique à la transformation sociale », dans *Les dynamiques de l'économie sociale et solidaire*, Paris, La Découverte (Recherches), p. 51-79.
- OSTROM E., BAECHLER L., 2010, *Gouvernance des biens communs pour une nouvelle approche des ressources naturelles*, Bruxelles, De Boeck.
- PERAULT E., en cours de publication, *Les abeilles du changement. Perspectives politiques de l'habiter.*, Thèse de doctorat.
- PEUGNY C., 2009, *Le déclassé*, Paris, Grasset (Mondes vécus), 173 p.

POLI D., FIORI S., HAREL L., 2019, « La ferme de Mondeggi : une expérience de démocratie communautaire à Florence », *Métropolitiques*.

SAUVETRE P., 2016, « Les politiques du commun dans l'Europe du Sud (Grèce, Italie, Espagne). Pratiques citoyennes et restructuration du champ politique », *Actuel Marx*, 59, 1, p. 123-138.

SAUVETRE P., 2020, « Le municipalisme des communs contre la gouvernance urbaine collaborative », dans *Du social business à l'économie solidaire*, Toulouse, ERES (Sociologie économique), p. 295-310.

SEN A., 2012, *L'idée de justice*, Paris, Flammarion.

VIENNEY C., 1994, *L'économie sociale*, Paris, La Découverte.