



Au service de la lutte contre la pauvreté et les exclusions



HABITAT ET INSERTION COMMENT PEUT-ON FAVORISER LE VIVRE ENSEMBLE ET L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS UN HABITAT DIGNE ?

RECUEIL DES INITIATIVES

Labos de l'ANSA

Octobre 2012

Labo Ansa- Fondation Macif : HABITAT & INSERTION
Recensement de projets

Le présent document rassemble les initiatives et projets identifiés et mentionnés au cours du Labo « Habitat&Insertion » animé par l'Agence Nouvelle des Solidarités Actives, en lien avec la Fondation MACIF. Ce recensement peut constituer une ressource documentaire parmi d'autres, mais ne prétend en aucun cas à l'exhaustivité. Pour obtenir davantage d'informations concernant un projet, vous pouvez suivre les liens internet, ou contacter sylvie.hanocq@solidarites-actives.com ou Lucie.assmann@solidarites-actives.com.

I. FAIRE TOUTE SA PLACE AU LIEN SOCIAL DANS L'HABITAT	2
Maisons-relais coopératives de quartier	2
Développement de lieux de vie partagés, Association Lazare, France	2
Insertion par et dans le logement par l'engagement citoyen : l'exemple de SNL	3
Logement intergénérationnel : Ensemble2 Générations	3
Créer du lien au sein du logement – Initiatives de bailleurs (OPHLM Aubervilliers)	3
Institutionnalisation de la vie collective au sein du logement social en Belgique et aux Pays-Bas	4
Médiation interbailleurs à Bellefontaine	4
Des « Lieux à vivre »	4
II. INNOVER PAR L'ARCHITECTURE	6
La Maison des jours meilleurs – Jean Prouvé	6
Le « Rural Studio »	6
Utilisation de containers pour le logement des jeunes	6
III. VALORISER LA PARTICIPATION: AUTO-REHABILITATION ET AUTO-CONSTRUCTION ACCOMPAGNEE	7
Compagnons Bâtisseurs	7
National self building association- des statuts d'occupations créatifs	7
Village temporaire auto-construit par des familles Rom, Habitats Solidaires, Montreuil, France	8
Habitat et Humanisme – Igloo à Mulhouse	8
Construire ensemble le Chemin Vert – Patrick Bouchain	8
IV. COOPERATIVES DE GESTION ET DE CONSTRUCTION	9
L'Autorecupero italien	9
Un projet inspiré par l'Autorecupero à Aubagne	10
Reus al Sur, Montevideo, Uruguay	11
Les coopératives d'habitation québécoises, Montréal	13
Champlain Housing trust, Burlington, USA	13
Architecture coopérative : l'exemple de l'APAUm (Atelier Populaire d'Architecture et d'Urbanisme à Montreuil)	13

I. FAIRE TOUTE SA PLACE AU LIEN SOCIAL DANS L'HABITAT

Maisons-relais coopératives de quartier

A.E.R.A. (Actions, Études et Recherches sur l'Architecture, l'habitat et la ville) est une association toulousaine contribuant à des actions d'amélioration de la qualité de l'architecture, de l'habitat et de la ville¹. Elle allie la recherche sur des expériences participatives locales ayant trait à ces questions à une interrogation plus large sur les enjeux politiques, culturels et sociaux dont elles témoignent. Elle promeut la réflexion urbanistique et architecturale en organisant des conférences, des séminaires, des débats publics ou encore des expositions en partenariat avec les collectivités territoriales et des associations de développement solidaire. L'association porte également des projets opérationnels, tels que l'habitat groupé participatif, l'habitat coopératif à vocation sociale et les maisons-relais coopératives de quartier.

Ce dernier programme² a été développé par A.E.R.A. en 2007 et vise à faire des **maisons-relais** (résidences de petite taille destinées à l'accueil de personnes isolées en situation d'exclusion et ne pouvant accéder au logement ordinaire en raison de difficultés sociales et d'une autonomie insuffisante) un point de ressource sociale dans les quartiers. Il s'agit d'élaborer dans ces structures des activités tournées vers l'extérieur, en particulier des services, permettant de recréer du lien social et de faire retrouver aux personnes un sentiment d'utilité.

Les MCQ sont le lieu de développement privilégié d'une activité sociale et économique informelle pour ceux qui sont exclus du monde du travail et des échanges économiques normalisés.

Les services de proximité visent à favoriser le lien social et les solidarités de voisinage. Ils peuvent s'adresser non seulement aux riverains du quartier, mais aussi aux commerçants, à des associations, à la commune... Quelques exemples à titre indicatif :

- services aux personnes : entretien de jardin, petits travaux, sortir les poubelles, courses, accompagnements divers...
- services de voisinage : distribution de journaux, portage de courses, dépôt AMAP, garde d'animaux...
- services au quartier : entretien d'espaces verts, accueil et présence sécurisante, encombrants, petits travaux...
- divers : animations, ateliers, dépôt-vente, réparation, jardins familiaux

Ces services de proximité seront rétribués de manière forfaitaire ou par service dans un cadre non concurrentiel. Le revenu dégagé financera l'ensemble des activités de services et les résidents de la MCQ qui fournissent ces services, sous un statut équivalent à celui des compagnons d'Emmaüs qui a été récemment étendu (art. 17 de la loi généralisant le RSA et réformant les politiques d'insertion du 1er décembre 2008).

Développement de lieux de vie partagés, Association Lazare, France

L'Association Lazare³ cherche à créer des liens de solidarité entre des personnes intégrées dans la société et des personnes en situation de grande précarité. Cette ambition prend la forme de l'organisation d'événements conviviaux ponctuels tels que des repas ou des excursions, ou encore de la mise en place de colocations entre des anciens sans-abris et des jeunes actifs. D'abord expérimenté de manière informelle, ce type de cohabitation s'est progressivement étendu à une soixantaine de personnes à Paris. Un essai est prévu dans les villes de Lyon, Lille, Nantes, Toulon et Bordeaux.

Les maisons accueillant les résidents sont dites « non-mixtes » et permettent de loger de six à dix personnes dans des chambres individuelles. Ce sont elles qui se partagent l'intégralité des frais. L'objectif est de créer une sociabilité conviviale autour de moments partagés tels que des repas, des week-ends, des services etc.

¹ <http://aera.over-blog.com/article-presentation-100339791.html>

² <http://aera.over-blog.com/article-26557682.html>

³ <http://www.jeunes-lyon.cef.fr/Lazare-la-Resurrection>

Insertion par et dans le logement par l'engagement citoyen : l'exemple de SNL

Solidarités Nouvelles pour le Logement⁴ met en œuvre une démarche originale fondée sur un engagement citoyen à travers la constitution de Groupes Locaux de Solidarités. Bénévoles, locataires, salariés, s'unissent localement pour que des familles défavorisées trouvent toute leur place dans la cité, grâce à une démarche en trois points :

- Créer ensemble des logements pour les personnes qui en sont privées, via la prospection et la mobilisation de financements.
- Créer ensemble des liens de proximité (accompagnement par des bénévoles et travailleurs sociaux)
- Créer ensemble des solutions de logement durable.

Le bail proposé est temporaire. Conclu pour un an, il est renouvelable jusqu'à ce qu'une solution durable soit trouvée. Locataires, bénévoles, salariés s'engagent à :

- Permettre à la personne accueillie de créer son projet,
- Réunir les conditions favorisant un logement durable de droit commun,
- Mettre en œuvre les différentes solutions de logement possibles avec les partenaires et les acteurs du logement social,
- Inventer si nécessaire de nouvelles formes d'habitat.

Logement intergénérationnel : Ensemble2 Générations⁵

Ensemble2générations est une association créée en juin 2006. Elle se donne pour mission de favoriser le logement gratuit pour les étudiants et rompre la solitude des seniors en leur offrant de vivre ensemble autour de services mutuels.

Les bénévoles organisent les rencontres pour permettre au senior et au jeune de s'accorder sur l'une des trois propositions suivantes :

- Un logement gratuit avec présence de l'étudiant le soir à partir de l'heure du dîner,
- Un logement économique pour alléger le quotidien par une présence régulière de l'étudiant et des petits services,
- Un logement solidaire avec loyer pour assurer au senior un complément de revenus et une présence conviviale de l'étudiant.

Créer du lien au sein du logement – Initiatives de bailleurs (OPHLM Aubervilliers)

L'OPHLM Aubervilliers a déjà mis en place des ateliers d'animation culturelle et artistique, de réappropriation des espaces extérieurs, des espaces communs.

Une expérimentation, en partenariat avec l'association « Couleur d'avenir », va être lancée sur la gestion des déchets : le projet consiste à identifier des référents d'immeuble ayant un rôle de médiation et de pédagogie. Mais toutes ces initiatives ne sont pas toujours fructueuses. Par exemple, l'OPHLM a mis en place un fond de disposition des habitants afin qu'ils puissent financer des projets. Pour le moment, aucune demande de subvention n'a été déposée. Le bailleur peut être volontariste, mais les résidents ne se saisissent pas forcément toujours des outils qu'il propose.

⁴ <http://www.sn1-union.org/index.php?page=llbre1>

⁵ <http://www.ensemble2generations.fr/>

Institutionnalisation de la vie collective au sein du logement social en Belgique et aux Pays-Bas

Dans le logement social en Belgique, il existe ce que l'on appelle les « Cololo » (Comités consultatifs de locataires). Une fois formés, les locataires peuvent ainsi être les acteurs de leur habitat.

En Hollande, selon un principe similaire, sont installées les *Wohnggruppen* : au sein d'une résidence, on donne l'opportunité aux habitants qui le souhaitent d'être regroupés dans une même aile d'immeuble. Ils disposent alors d'un espace collectif dont ils se partagent les frais.

On note cependant que ce type d'association de locataires est difficile à animer et rendre constructives sur le long terme.

Médiation interbailleurs à Bellefontaine⁶

Soucieux d'améliorer la qualité du service rendu à leurs locataires, les 3 bailleurs sociaux, Groupe des Chalets, Habitat Toulouse et Patrimoine SA Languedocienne, se sont associés pour mettre en place un dispositif innovant de médiation sociale auprès des jeunes de 16/25 ans dans le quartier de Bellefontaine. L'objectif est de mener une action préventive pour assurer un environnement paisible à l'ensemble des locataires et habitants du quartier.

Ce projet de Médiation Inter Bailleurs (MIB) a été confié à l'Association MPR (Médiation Prévention Relais) qui intervient depuis plus de deux ans sur certaines résidences du quartier Bellefontaine. Une équipe mobile de 6 médiateurs effectue ainsi des passages réguliers en soirée dans les résidences Tintoret, Gauguin, Braque, Camus, Pergaud, Titien, Goya et Tourasse.

Le projet a pour objectif de favoriser le maintien de la tranquillité au sein des résidences à travers plusieurs axes :

- Une mission de dialogue qui consiste à aller au devant des jeunes qui se trouvent dans les immeubles pour les orienter vers le local de médiation ouvert en soirée (du mardi au samedi de 20h à minuit, le dimanche de 19h à 23h).
- Une mission de médiation collective dans le local situé au cœur de Bellefontaine en proposant des sorties, des activités socio-éducatives...
- Un accompagnement renforcé individualisé des jeunes ayant besoin de construire un projet d'insertion (conseil et orientation, suivi individuel avec psychologues, chargé d'insertion et médiateurs). Après avoir établi une relation de confiance avec un jeune, ils travaillent ensemble à la définition de son projet professionnel et le dirigent vers les structures d'insertion : Mission Locale, Ecole régionale de la 2ème chance...

Des « Lieux à vivre »

Créés il y a 20 ans sur la base du constat selon lequel il existe un fossé culturel entre les personnes concernées, les services officiels et les réponses institutionnelles classiques, les lieux à vivre se veulent des réponses alternatives :

- entre le tout CHRS et le rien de la rue
- Entre le tout de la mise rapide en emploi et le rien de l'errance
- Entre le tout de l'insertion forcée, réglementée, normée, conforme, institutionnelle et le rien de l'exclusion/abandon

Les lieux à vivre dont des structures originales construites à partir du vécu des personnes et non à partir des réglementations et mesures existantes, autour de 4 principes fondateurs.

⁶ http://www.habitatoulouse.fr/files/opac_tlse/Presse/CommuniqueMIB.pdf

- L'hébergement sans limitation de durée
- vie en commun
- activité (quotidienne, comme résultante de la vie collective, ou activité économique solidaire)
- citoyenneté

On estime qu'environ 2000 personnes sont passées par l'une de ces structures (voir l'exemple d'Aubagne⁷)

⁷ <http://www.aubagne.fr/services/se-soigner/atelier-sante-ville/repertoire-sante/vogue-la-galerie.html>

II. INNOVER PAR L'ARCHITECTURE

La Maison des jours meilleurs⁸ – Jean Prouvé

En 1955, face à la pénurie de logements, l'Abbé Pierre sollicite Jean Prouvé pour concevoir un habitat de type F3, démontable, reproductible et économique, qui puisse s'insérer dans tout tissu urbain. La construction des prototypes est financée par la lessive Persil, qui s'engage à verser 10 francs⁹ au projet pour chaque paquet de lessive acheté. Le projet est présenté en 1956, mais le prototype ne reçoit pas d'homologation, la cuisine et la salle d'eau ne présentant pas d'ouvertures sur l'extérieur.

Le « Rural Studio »¹⁰

Le programme Rural Studio a été lancé il y a une quinzaine d'années par l'université d'Auburn en Alabama. Dans une région particulièrement défavorisée, les étudiants en architecture ont pour projet pratique la construction de maisons pour les mal-logés du comté de Hale, pour lesquelles les étudiants prennent en main le projet de A à Z : dessiner les plans en concertation avec les habitants, lever des fonds, récupérer des matériaux, trouver du matériel et construire à proprement parler.

Utilisation de containers pour le logement des jeunes

Suivant des expériences menées en Europe du Nord, l'aménagement de containers en logements étudiants a été expérimenté à Brest et au Havre¹¹.

L'idée générale est d'offrir une construction très performante pour un budget équivalent ni ce n'est inférieur à celui de la construction classique en béton. Le tout en exploitant la plastique du container qui est partie intégrante de l'histoire des villes portuaires. Au Havre, la résidence est constituée d'une centaine de containers recyclés, insérés dans une trame en acier servant de structure porteuse et disposés autour d'un patio. 100 logements de 25 m² ont été créés sur quatre niveaux, avec de larges baies vitrées découpées soigneusement dans la tôle et des balcons pour certains. Plus vastes que les chambres de «Cité U» traditionnelles, ils disposent de sanitaires nettement séparés du coin cuisine-repas et du coin chambre-bureau.

Le tout est démontable, exigence du marché, le terrain d'implantation pouvant changer dans le futur¹².

L'UNHAJ a mené des entretiens avec les jeunes pour avoir leur avis sur cette expérience. Les réactions à ce types d'initiatives varient souvent en fonction de l'origine sociale des jeunes :

- les jeunes aux parcours les plus chaotiques, aux situations sociales plus difficiles avaient des difficultés à accepter cette forme, qui ne correspondait pas à leurs attentes de progression sociale.
 - les jeunes ayant eu un parcours plus privilégié trouvent l'idée intéressante et sympathique
- L'expérience menée à Brest en direction des étudiants, première du genre en France a révélé deux bémols :
- Délais raccourcis qui se sont ressentis sur la qualité techniques, notamment en termes de confort phonique ;
 - Des enjeux de visibilité politique dépassant le projet.

⁸ <http://www.lemoniteur.fr/157-realizations/article/actualite/17729124-la-maison-des-jours-meilleurs-de-jean-prouve-recoit-ses-visiteurs>

⁹ <http://atelier-immediat.blogspot.fr>

¹⁰ <http://www.maisonapart.com/edito/autour-de-l-habitat/architecture-patrimoine/rural-studio---une-oeuvre-architecturale-et-social-1402.php>

¹¹ <http://www.urbanews.fr/2011/01/13/10306-kabin-habiter-un-conteneur/>

¹² www.irts-bretagne.fr/.../com.univ.collaboratif.utilis.LectureFichiergw

III. VALORISER LA PARTICIPATION: AUTO-REHABILITATION ET AUTO-CONSTRUCTION ACCOMPAGNEE

Compagnons Bâtisseurs

Les Compagnons Bâtisseurs est un réseau associatif national œuvrant dans l'amélioration de l'habitat. Il est fondé sur des valeurs de participation, d'entraide et de solidarité. Il se décline en organisations régionales. Ses actions principales sont les chantiers d'insertion, l'auto-réhabilitation accompagnée, les plateformes de découverte des métiers du bâtiment, les chantiers internationaux de jeunes bénévoles et la formation¹³.

Les Compagnons Bâtisseurs Bretons conduisent des actions d'auto-réhabilitation accompagnée depuis plus de quarante ans¹⁴. Le principe est de constituer des équipes d'habitants propriétaires ou locataires en difficulté sociale et économique pour améliorer, rénover, réhabiliter ou embellir leur logement. Cela permet de créer une dynamique collective de mutualisation de compétences, d'amélioration de l'estime de soi et d'insertion sociale à plus long terme.

Les étapes-types d'un chantier d'auto-réhabilitation sont les suivantes :

- Prescription sociale ou demande d'un habitant
- Examen du dossier par une commission technique composée de bailleurs sociaux, de travailleurs sociaux et de techniciens du bâtiment
- Instruction technique en vue d'une prise en charge financière et sociale du projet
- Formation parallèle des habitants lors d'ateliers d'apprentissage
- Auto-construction
- Livraison

L'entraide n'étant pas toujours spontanée, les Compagnons bâtisseurs développent sur leurs chantiers des systèmes d'entraide, des ateliers de bricolage. Les rencontres et les liens se tissent et se renforcent autour de gestes techniques.

Un chantier spécifique sera lancé début 2013 à Bourgoin-Jallieu en Isère. Destiné à des jeunes adultes en difficulté entre dix-huit et trente ans, il aura pour objectif de leur permettre d'accéder au logement par l'auto-construction coopérative. Les modalités opérationnelles du projet restent encore à définir. Il pourra être envisagé que l'apport-travail investi pendant le chantier puisse être récupéré lors d'un déménagement sous forme de part sociale, ou encore que les résidents accèdent progressivement à la propriété. Le chantier mettra également l'accent sur la dynamique d'insertion professionnelle portée par le chantier.

National self building association¹⁵ - des statuts d'occupations créatifs

La National Self Building Association, association fédérant les auto-constructeurs au Royaume-Uni propose un système mixte de valorisation financière de l'auto construction: elle permet à des personnes d'être propriétaires d'un certain pourcentage du bien immobilier qu'elles occupent, et locataires du pourcentage restant

¹³ http://www.wiki-brest.net/index.php/Compagnons_B%C3%A2tisseurs_Bretagne

¹⁴ <http://www.compagnonsbatisseurs.org/index.php?id=2&st=1>

¹⁵ <http://www.nasba.org.uk/>

Village temporaire auto-construit par des familles Rom, Habitats Solidaires, Montreuil, France

Habitats Solidaires est une société « d'économie solidaire mixte et fraternelle » (SCIC¹⁶) agissant dans le domaine de l'habitat. Sa philosophie promeut les actions de proximité servant les personnes et les territoires¹⁷. Habitats Solidaires a par exemple permis la réalisation d'un village d'accueil temporaire à destination de familles Rom¹⁸ ou contribue à soutenir la réhabilitation d'une des copropriétés les plus dégradées de France dans la ZUS au Chêne Pointu, à Clichy sous bois, dans le cadre du portage de lots, c'est à dire de l'acquisition de logements dont les copropriétaires sont endettés¹⁹.

Le projet de village temporaire à destination de familles Rom, conçu à la demande du Conseil général par l'architecte Jérôme Laplane et soutenu par la préfecture du Val-de-Marne a vu le jour à Orly en avril 2011 pour répondre au problème des campements sauvages.

Habitats Solidaires a accompagné l'auto-construction d'une vingtaine de maisons préfabriquées à basse consommation énergétique pouvant être montés à la visseuse par cinq personnes seulement. Des entreprises spécialisées sont intervenues pour les travaux d'électricité, de plomberie et de revêtements. De jeunes internationaux de l'association Concordia présents deux fois trois semaines ont également appuyé la réalisation du chantier.

Habitat et Humanisme – Igloo à Mulhouse

Le projet IGLOO propose à des familles de participer à la conception de leur futur habitat, un membre de la famille (adulte ou jeune adulte vivant dans la famille) effectuée un parcours professionnel qualifiant en lien avec les métiers du bâtiment, qui lui permettra de réaliser une partie des travaux de son futur logement. Il correspond à une demande réelle et est une réponse sur-mesure pour les familles que nous accompagnons vers un mieux-être social et humain.

Dix huit logements sont prévus et proposés par trois bailleurs (Néolia –Logi Est -Habitat et Humanisme Alsace).

Les deux projets s'inscrivent dans une démarche de développement durable et intègrent au maximum les économies d'énergie (RT 2005), des matériaux sains et des énergies propres.

Des bénévoles de l'association ont participé au choix des familles et ont suivi toute la démarche d'accompagnement du projet.

Les futurs locataires ont été associés à une réflexion sur les plans des futurs logements de façon à ce qu'ils intègrent la totalité de la démarche. Une grande importance à la démarche d'insertion par l'économique a été mise en place avec les partenaires (Pôle Emploi – AFPA ...)

Construire ensemble le Chemin Vert – Patrick Bouchain²⁰

16 SCIC : société coopérative d'intérêt collectif

17 <http://www.habitats-solidaires.fr/>

18 <http://www.habitats-solidaires.fr/Innovation-ingenierie-sociale?PHPSESSID=f77711mmb2rx5vi1jgbbps961of2apb>

19 <http://www.habitats-solidaires.fr/Redresser-Ensemble-le-Chene-Pointu.35>

²⁰ www.legrandensemble.com

Face aux crises actuelles du savoir habiter et des formes d'habitat, la démarche « Construire Ensemble Le grand ensemble » propose de réaliser de nouvelles formes d'habitat social impliquant les futurs occupants et tous les acteurs locaux.

Des habitations destinées en premier lieu à ceux qui ont le plus de mal à se loger, et dont l'apport personnel, sous de multiples formes, permettrait une forte appropriation ainsi qu'une forme d'acquisition de leur lieu de vie.

Des habitations hors normes, foncièrement écologiques, dont la conception et les chantiers seraient des actes culturels, éducatifs et sociaux au cœur de la cité, dont la gestion et l'évolution seraient assurées par les habitants eux-mêmes.

La situation de départ : une rue délaissée de la ville, une soixantaine de maisons habitées par des familles marginalisées, soient plus de 200 personnes. Sollicité par le maire de la Ville, Patrick Bouchain a rénové ces maisons en collaboration notamment avec Sophie Ricard, jeune architecte de son agence qui va durant les trois ans du chantier s'installer dans l'une de ces maisons et coordonner au quotidien les opérations mises en œuvre avec les habitants eux-mêmes.

IV. COOPERATIVES DE GESTION ET DE CONSTRUCTION

L'Autorecupero italien²¹

Au début des années 2000, la ville de Rome se trouve dans une situation paradoxale d'extrême tension locative :

- Entre 1989 et 1999, 300 000 personnes ont dû quitter le centre ville de Rome.
- Sur la même période, 15 millions de m² carrés de logements ont été transformés en bureaux.
- On dénombre par ailleurs :
 - 60 000 logements vacants (150 000 en comptant les résidences secondaires et les bureaux vacants)
 - 8 000 logements publics vacants (écoles, locaux techniques, abattoirs, divers locaux publics)

Cette situation paradoxale, associée à l'émergence de nouvelles formes d'exclusion sociale nécessitent la définition de nouvelles frontières du droit.

En 1998, des élus de la liste régionale « Lazio » centre-gauche font voter à l'unanimité la 1^{ère} loi sur l' « autorecupero », visant notamment à permettre aux plus modestes de réinvestir les centres urbains.

Selon le dispositif de l'Autorecupero, tout immeuble public inoccupé ou dégradé dans le centre historique peut faire l'objet d'une démarche coopérative d'auto récupération résidentielle.

La collectivité publique propriétaire publie un appel d'offres « aviso pubblico », précisant, et la responsabilité du travail de rénovation est scindée en deux :

- Les travaux dans les parties communes sont à la charge du propriétaire public (fondations, toit, façades, éco-habitat).

²¹ <http://www.slideshare.net/idealconnaissances/autorecupero-rome-cooperatives-italiennes>

- Les travaux au sein des logements sont à la charge de la coopérative.

Une coopérative de construction se forme alors. Pour bénéficier de la mise à disposition des bâtiments, les coopérateurs doivent correspondre à certains critères :

- Les revenus des coopérateurs doivent être inférieurs à un plafond légal de revenus
 - Les coopérateurs ne doivent être ni propriétaires, ni locataires d'un logement social
- Les techniques de l'éco-habitat sont valorisées et encouragées tout au long de processus.

Comparaison des coûts moyens

Pour la Ville de Rome, les coûts au m² sont en moyenne de

- 1584 euros/m² pour la réhabilitation classique
 - 1447 euros/m² pour l'autorecupero (dont seulement 50% à la charge du propriétaire)
- Economie réalisée pour 200 logements = 1 million d'euros (soit -10 à -30% des coûts).

Un triple apport : technique, politique et social

Technique

- Démarche de recyclage du patrimoine urbain
- Emergence des savoir et techniques de coopérateurs
- Nouveau partage des rôles entre coopératives d'habitants et propriétaires publics
- Rôle nouveau pour les services techniques municipaux qui accompagnent un continuum coopératif

Social

- Production de valeur issue de la sociabilité primaire
- Invention d'un hybride comptable
- Coopérative = acteur collectif vis-à-vis d'un propriétaire public
- Rupture nette dans les processus spéculatifs

Politique

- Respect des aspirations démocratiques des habitants dans la « ville consolidée »
- Régulation politique locale renouvelée
- Réencastrement du logement populaire en cœur de ville et non renvoyé en périphérie
- Démenti du processus de « gentrification » des villes

Un projet inspiré par l'Autorecupero à Aubagne²²

A Aubagne, l'association Regain pilote un projet inspiré par l'expérience de l'autorecupero, à partir de terrains mis à disposition par la municipalité sous la forme de baux emphytéotiques :

²² <http://regain-hg.org/hg-actus/regain-lance-un-projet-de-cooperative-dhabitants-sur-aubagne>

Une coopérative d'habitants à vocation sociale en autoréhabilitation accompagnée à Aubagne », initié par REGAIN, en partenariat avec les Compagnons Bâisseurs Provence et la Ville d'Aubagne. La Région PACA et la SAEMPA ont également participé à cette réunion de lancement, qui a pu valider la méthodologie proposée pour cette recherche-action autour des objectifs suivants :

- Proposer des logements écologiques et économiques pour des populations ayant des difficultés à accéder à un logement dans un contexte de marché immobilier tendu.
 - Impliquer les habitants dans la rénovation et la gestion de leur logement, associer les habitants à la construction des politiques publiques du logement.
 - Participer au renouvellement urbain du centre-ville d'Aubagne en réhabilitant de façon écologique un immeuble insalubre, et maîtriser le foncier pour lutter contre la spéculation immobilière.
 - Engager une recherche-action portant sur les conditions de faisabilité d'une première opération, dont les résultats pourront être reproductibles pour d'autres opérations et ouvrir de nouvelles perspectives aux politiques publiques du logement.
- Plusieurs immeubles ont d'ores et déjà été identifiés et proposés par la ville d'Aubagne pour lancer une première opération. L'étude de faisabilité devrait se dérouler courant 2012, afin de pouvoir lancer les travaux de réhabilitation avec les futurs habitants en 2013.

Reus al Sur, Montevideo, Uruguay²³

Cooperativa de Vivienda Reus al Sur est une coopérative d'usagers de 182 logements réalisés entre 2007 et 2010 en auto-construction collective. Elle est membre de la Fucvam, la Fédération uruguayenne des coopératives de logement en aide mutuelle, qui lui apporte un soutien politique, juridique, financier et technique. Les coopératives sont des modes fréquents d'accès au logement à un prix abordable et dans des conditions juridiques sécurisantes en Uruguay.

Le projet s'organise selon les étapes suivantes :

- Cotisation des membres en vue de la constitution d'un capital de départ pour l'achat du terrain,
- Facilitation de l'acquisition de celui-ci par l'intermédiaire d'une liste des terrains publics non-occupés disponibles à l'acquisition,
- Sélection par la coopérative d'une équipe technique reconnue par le ministère du logement
- Étude de faisabilité par l'équipe technique,
- Élaboration d'un projet,
- Soumission du projet au ministère pour approbation,
- Construction.

Le financement ministériel inclut l'achat du terrain (15 %), l'appui technique (7 %) ainsi que la main d'œuvre spécialisée et le matériel (63 %). Il est accordé par le Fond national pour le logement, et versé régulièrement au fil de l'avancement du chantier. Le remboursement des sommes s'effectue mensuellement au prix du marché à hauteur de 25 % des revenus des familles. Lorsque les ressources sont inférieures à la mensualité due, une subvention de l'État compense le différentiel.

L'auto-construction en aide mutuelle couvre quant à elle 15 % du coût total. Les familles consacrent en effet 18 h de leur temps au travail sur le chantier pendant toute la durée du projet.

Les habitants de Reus al Sur ne sont pas propriétaires de leur logements mais seulement usagers. Ils peuvent en revanche céder leur usufruit à un membre de leur famille en cas de départ, et sont détenteurs d'un capital social comprenant l'argent investi au départ lors de l'achat du terrain, l'équivalent financier du temps de travail passé sur le chantier ainsi que le cumul progressif des mensualités remboursées. S'ils quittent leur logement, la coopérative leur restitue ce capital social ôté de 10 %. Le prochain occupant devra s'acquitter de cette somme lors de son installation.

²³ http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Fiches_coop_Samuel_Jablon.pdf

Le projet comprend également un accompagnement socio-éducatif dispensé par l'équipe technique. Il est fondé sur les principes de l'éducation populaire et axé sur les activités quotidiennes. Le suivi est léger pendant les travaux, mais se renforce au cours du dernier mois à travers des formations individuelles et collectives pour préparer l'entrée des futurs résidents dans le logement.

Ce type d'initiative participe à la redensification et à la redynamisation d'un centre-ville longtemps négligé. Outre sa vocation sociale, il permet donc d'entériner un processus de requalification urbaine.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Les coopératives d'habitation québécoises, Montréal²⁴

Les coopératives d'habitation sont avec les HLM et les OSBL (Organismes sans but lucratif) l'une des trois modalités du logement social au Québec. Elles sont nées dans les années 70 pour répondre à un triple objectif : proposer une solution au logement pour les ménages modestes ne pouvant accéder au logement sur le marché privé, poursuivre le projet social du « vivre ensemble » et extirper des logements du marché spéculatif.

L'objet des coopératives d'habitation québécoises est la gestion démocratique des logements et la prise en charge des conditions de vie et d'habitat des résidents. Le modèle offre à la fois la sécurité d'habitation et un loyer inférieur au prix du marché. À la fin de l'année 2005, il représentait environ 20% des logements sociaux au Québec.

Un groupe d'habitants désireux de monter une coopérative doit obtenir l'aval d'un groupe de ressources techniques. Une entreprise d'économie sociale effectuée alors le repérage du terrain, une étude de faisabilité et apporte une ingénierie technique et pédagogique tout au long du projet en y associant les habitants. Ce système permet le développement de compétences personnelles, relationnelles et décisionnelles chez les locataires, et assure la revitalisation voire la sauvegarde du bâti et du quartier environnant.

Champlain Housing trust, Burlington, USA²⁵

Le Champlain Housing trust est une fiducie foncière communautaire située dans le Vermont. Dans une fiducie, une organisation est durablement propriétaire d'un terrain qu'elle loue en fonction de différents objectifs tels que la protection d'espaces naturels, la préservation d'une activité agricole ou encore le développement de logements sociaux. Les locataires peuvent être de nature très diverse : entreprises, coopératives, ménages, centres d'hébergement pour personnes sans-abri, bureaux, centres de formation etc. Les fiducies ont émergé aux États-Unis dans les années 80 et se sont implantées dans environ 200 communes américaines à ce jour.

Le Champlain Housing trust est propriétaire et gestionnaire de 1500 logements sociaux, 80 logements en coopérative et 460 logements en accession à la propriété. Ce dernier dispositif est fondé sur le principe de *shared equity homeownership*, c'est-à-dire à la séparation entre la propriété du sol et du bâti et la mutualisation des droits et risques associés. Le futur résident achète son logement au prix du marché privé, mais reçoit une subvention équivalente à la valeur du terrain. Il verse ensuite à la fiducie un loyer pour l'occupation du terrain. L'organisation elle-même est financée par l'intermédiaire de financements publics, de dons, de fondations et de prêts bancaires.

Le Champlain Housing trust dispense également un accompagnement des ménages avant l'accession. Il concerne notamment le prêt, les charges, l'entretien du logement, les assurances etc.

Le modèle de la fiducie assure une double fonction sociale : il permet une accession sociale à la propriété et un contrôle des prix du marché. Ces deux missions sont d'autant plus prégnantes qu'elles s'inscrivent dans le long terme : les statuts des fiducies rendent en effet très difficile la cession ou la revente des terrains acquis. Les fiducies ne peuvent cependant pas être essayées indéfiniment puisque leur valeur ajoutée réside précisément en l'avantage comparatif qu'elles apportent par rapport au marché privé.

Architecture coopérative : l'exemple de l'APAUm (Atelier Populaire d'Architecture et d'Urbanisme à Montreuil)²⁶

L'APAUM porte depuis 2007 une réflexion sur les usages et la production du cadre habité à destination de familles populaires autour de principes de démocratie directe, d'échange de savoirs et de savoir faire.

L'objectif est une auto conception, une auto-construction et une autogestion d'un espace pour 8 familles (60 personnes), qui se positionnerait comme une production

²⁴ http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Fiches_coop_Samuel_Jablon.pdf

²⁵ http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Fiches_coop_Samuel_Jablon.pdf

²⁶ http://www.acteursdelhabitat.com/IMG/pdf/habitat_participatif_montrouil-doubles-bd_version_.pdf

alternative et complémentaire au logement social ordinaire.

Il ambitionne, à travers une programmation participative, de trouver un équilibre entre lieux destinés à la famille et lieux collectifs, et de rendre possible une véritable qualité de vie sociale (espaces domestiques et services communs à l'immeuble : crèche parentale, laverie, bibliothèque, bourse du travail, coopérative de consommation).

L'implication directe des habitants par l'auto-construction permet de réduire le coût global tout en favorisant la vie sociale.

Ce projet, s'il est aujourd'hui lancé, rencontre un certain nombre de difficultés :

- Manque de soutien des services de l'Etat pour permettre la réquisition des locaux vacants nécessaires, malgré le soutien de la Ville de Montreuil
- Difficulté à établir des partenariats avec les bailleurs sociaux
- Etablissement de règles de vie et de travail partagées
- Absence d'outils financiers adéquats