

HABITAT, LOGEMENT ET TERRAIN DE VIE

MÉMOIRE DE MASTER 2
PRÉSENTÉ PAR AUGUSTE BRAY

Date de soutenance : 5 septembre 2023

Maîtresse de stage
Christiane CHATEAUVIEUX

Tutrice universitaire
Lydia COUDROY DE LILLE

Membre du jury
Anne MICOUD


habicoop

FÉDÉRATION FRANÇAISE DES COOPÉRATIVES D'HABITANTS

Alter Habitat - Lisleis, photographie Auguste Bray



Cette œuvre est mise à disposition selon les termes de la Licence
Creative Commons Attribution – Pas d'Utilisation Commerciale.

Préambule.....	4
Remerciements	4
Glossaire	5
Commande	8
Appareil théorique.....	9
Méthodologie.....	10
Présentation des terrains.....	12
L'Isle-Jourdain	12
Alter-Habitat-Lislois	18
Anères.....	21
Le 23 à Anères	29
Cazères	31
L'An 01.....	40
Introduction	43
I. Des habitants impliqués dans leur habitat ? Du logement individuel à l'action collective	44
a. Diversifier la production du logement : d'autres formes face au même constat	44
b. La coopérative pour un logement non-marchand.....	54
c. Un collectif pour mettre en action le capital individuel	59
II. L'utilité sociale, une réponse efficace à des enjeux de territoire	72
a. La proposition d'une alternative pour un logement accessible et durable	72
b. Des habitant.es qui dynamisent la vie locale ? Le souci de la cohérence territoriale	89
c. L'individu et le collectif : l'exercice quotidien de la démocratie	103
d. Les coopératives d'habitant.es, une fonction support de l'écosystème territorial	110
III. Légitimer le mouvement : quelles réponses de l'habitat coopératif à la crise de l'habiter ?	115
a. Développer les territoires ruraux, est-ce accueillir l'expansion urbaine ?	115
b. De se loger à habiter : réinvestir le processus de peuplement	124
c. Le plaidoyer, une stratégie multiscalaire des communes au national	132
Conclusion.....	149
Réponse aux hypothèses	149
Matrice MOFF	150
Réponse à la problématique	151
Effets des coopératives dans leur environnement.....	151
État des sources	153
Table des cartes.....	157
Table des figures.....	157
Table des tableaux.....	158
Table des matières.....	159

Préambule

La question du langage a tenu une place importante dans cette étude. Pour parler de valeurs, du logement et de son développement ainsi que des relations entre les humains, toutes les sphères n'ont pas les mêmes mots. L'aménagement et développement territorial dans sa théorie et sa pratique a son propre langage et implique de traduire certaines notions exprimées dans les terrains de vie. Ce mémoire destiné à l'université mobilise des termes universitaires qui sont aussi ceux de l'administration territoriale. S'ils peuvent paraître flous au premier abord, j'espère néanmoins que les définitions proposées et les développements présentés à leur suite sauront expliciter leurs sens. En outre, les parties sont émaillées de conclusions encadrées qui éclairent leur contenu. La table des matières en toute fin de document permet d'avoir une vue d'ensemble détaillée des parties et des sous-parties.

Ce mémoire, destiné aussi à la galaxie des coopératives d'habitant.es, est écrit en inclusif. Il apparaît en effet que la majorité des acteurs du mouvement sont des actrices et je ne saurais occulter cette réalité de fait par un masculin général. Il s'avère en outre que les documents officiels d'Habicoop sont aussi écrit en inclusif. J'espère que les lecteur.ices sauront s'en accommoder autant que pour le vocabulaire géographique.

Par respect des codes universitaires, les assertions personnelles sont à la troisième personne du pluriel et non pas à la première personne du singulier. Néanmoins, toutes les utilisations du « nous » n'engagent que l'auteur du présent mémoire.

Un livret d'usage pratique condense ce travail pour en rendre l'essentiel accessible au plus grand nombre, tant par le langage que par le temps de lecture. Les personnes intéressées sont invitées à se rapprocher de la fédération Habicoop pour l'obtenir.

Remerciements

Ce mémoire ne serait pas ce qu'il est sans l'accueil que m'ont fait les coopératives d'habitant.es que j'ai grandement sollicitées.


Merci aux coopérateur.ices d'Alter-Habitat-Lislois pour la relecture, les petits cadeaux, les invitations à manger et l'intérêt pour mon enquête. Un château en coopérative... Non mais vraiment !

Merci aux habitant.es et futur.es habitant.es du 23 pour leur accueil chaleureux et pour ce lieu un peu magique. Je souhaite qu'Anères puisse résonner de vos rires pour longtemps.

Merci aux habitant.es et nomades, aux paysan.nes, aux engagé.es de l'An 01. Vous m'avez offert fugacement l'aperçu d'un de mes possibles futurs. Prenez soin de vous !

Dans le thème des coopératives d'habitant.es je remercie le CA d'Habicoop ainsi que l'Assemblée Générale qui m'ont témoigné de l'intérêt en participant à mon enquête. J'espère que ce mémoire saura trouver sa place dans le mouvement autant que j'ai pu le faire.

Je remercie aussi le Groupe Recherche Action (GRAC) pour ses deux études qui concernent respectivement l'expérimentation dans la transition écologique et les coopératives d'habitant.es. Merci de m'avoir mené vers le travail de Bruno Latour et d'Anna Tsing et de m'avoir permis d'entrer de plain-pied dans les relations qu'entretiennent les habitats coopératifs avec leurs environnements.



Merci à ma tutrice universitaire, Lydia Coudroy de Lille, du département de Géographie et aménagement, du Laboratoire Environnement, ville, société et directrice adjointe de l'UMR CNRS 5600 EVS. Merci pour votre encadrement et vos encouragements ainsi que vos ressources bibliographiques précieuses. Vous m'avez permis de me plonger dans les enjeux du logement et rarement question a été pour moi aussi intéressante.

Dans une autre mesure, je tenais à remercier Agnès Bonnaud et Anne Micoud, les deux tenantes du cadre du master GTDL-DR à Lyon II. Par le travail et la complétude du programme, j'ai trouvé dans ce master la sérénité de me sentir sur la bonne voie, la possibilité de me connaître et de mieux connaître les autres. Vous développez chez vos élèves une sensibilité aux humain.es qui agissent autour de nous et c'est une attention précieuse. Merci pour votre implication et pour l'énergie que vous nous consacrez.

Je remercie spécialement Christiane Chateauvieux, présidente de la fédération Habicoop. De nos nombreux appels téléphoniques à la relecture de ce mémoire, tu as toute ma gratitude pour ton investissement dans mon travail. Merci d'avoir présenté les coopératives dans les Cévennes, merci pour ce savoir infiniment précieux sur le pouvoir des collectifs et merci pour cette énergie terrible que tu mets à les faire exister.

Enfin, merci aux DR, elleux, leurs randonnées impromptues, leurs danses et leurs visios qui rendent la vie toujours un peu plus belle. L'une d'entre elleux m'a accompagné au-delà de la raison même quand c'était « trop difficile ».

Ce mémoire est dédié à tous les interstices pour les nouveaux regards qu'ils offrent.

Glossaire

AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) : « partenariat entre un groupe de consommateurs et un ou plusieurs producteurs locaux, reposant sur un contrat solidaire d'achat et de production qui fonctionne en circuit court » (Le Labo de l'ESS, 2023a).

AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) : « en lançant un Appel à Manifestation d'Intérêt, l'acheteur invite les candidats à manifester leur intérêt pour le marché identifié dans un avis de pré-information valant avis de publicité. Une fois l'acheteur prêt à engager la procédure de sélection, il demande aux candidats ayant manifesté leur intérêt de le confirmer par la remise d'une candidature, étant entendu que seuls les candidats ayant manifesté leur intérêt dans les conditions requises par l'avis de pré-information peuvent participer à la procédure de passation du marché considéré » (CEREMA, 2017).

Anthropocène : « l'Anthropocène peut être considéré comme l'époque de l'histoire de la Terre au cours de laquelle les activités humaines ont un impact significatif et global sur le système planétaire. [...] La notion d'Anthropocène repose aussi sur l'irréversibilité : la trace des activités humaines est désormais inscrite dans l'histoire géologique et climatique de la planète, et les scientifiques du futur pourront la dater » (Géoconfluences, 2017).

BRS (Bail Réel Solidaire) : bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale (CEREMA, 2022b).

CRESS (Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire) : présente dans chacune des régions, elle rassemble les entreprises et réseaux de l'ESS, pour assurer sa promotion, son développement et sa représentation sur les territoires (Le Labo de l'ESS, 2023b).

DPA (Développement du Pouvoir d'Agir) : « développement chez l'individu du pouvoir (moyen d'accès aux ressources individuelles et collectives) et de l'action (réalisation d'un changement concret par rapport à un objectif spécifique) ». Traduction de l'*empowerment* anglais (Le Bossé, 2005).

DREETS (Direction Régionale de l'Economie, de l'Emploi, du Travail et des solidarités) : ces nouvelles directions rassemblent les compétences en matière de cohésion sociale, de travail, d'emploi, d'économie et des entreprises et les services de l'État qui en sont chargés. Elles sont notamment en charge de l'attribution de l'agrément ESUS (Ministère du travail, du plein emploi et de l'insertion, 2023).

EPF (Etablissement Public Foncier) : « accompagnent les collectivités dans la définition de leur projet et favorisent l'optimisation du foncier (regroupement de parcelles, densité et qualité urbaine...), la revitalisation des centres anciens et le recyclage urbain, en particulier par la requalification de friches. Leurs compétences en ingénierie foncière permettent de conseiller et d'assister les collectivités, notamment celles qui ont peu de moyens, et de les encourager à développer leur projet de territoire, ainsi qu'à définir une stratégie foncière d'anticipation » (Ministères Écologie Énergie Territoires, 2022).

ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) : agrément délivré par la Direction régionale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DREETS) il reconnaît les entreprises aux valeurs de solidarité et d'utilité sociale. Elles sont caractérisées par « un mode de fonctionnement démocratique et une utilisation des bénéfices pour le maintien ou le développement de la structure, plutôt que l'enrichissement personnel » (Ministère de l'Economie, des Finances et de la souveraineté industrielle et numérique, 2022).


ESS (Economie Sociale et Solidaire) : « désigne un ensemble d'entreprises organisées sous forme de coopératives, mutuelles, associations, ou fondations, dont le fonctionnement interne et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale » (Ministère de l'Economie, des Finances et de la souveraineté industrielle et numérique, 2023).

Habitat/habiter : « en géographie, l'habitat peut être défini comme l'organisation des habitations sur un espace donné. L'habiter renvoie à la capacité des acteurs à organiser les espaces multiples qui composent leur habitat, aux pratiques de vie qu'en ont les individus et les groupes qui l'occupent. La question du logement n'épuise pas celle de l'habitat mais elle s'y inscrit ». (Géoconfluences, 2018).

Logement : « un logement est un local utilisé pour l'habitation. Il est séparé, c'est-à-dire fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local sauf avec les parties communes de l'immeuble. Il est indépendant, c'est-à-dire ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants » (INSEE, 2021a).

New Public Management : héritée du mouvement néolibéral des années 1980, cette nouvelle gestion publique implique le contrôle de l'efficacité de l'action publique entendue sous l'angle économique (Collectif des Associations Citoyennes et Langlet, 2023).

NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) : nouvelle approche de l'aménagement du territoire, « le NPNRU mobilise tous les outils pour développer l'ensemble des



fonctions économiques et sociales des quartiers, en accordant une place centrale aux habitants. L'enjeu du NPNRU est d'engager cette transformation continue en complémentarité avec d'autres initiatives conçues par le Gouvernement dans le cadre des contrats de villes » (Ministères Écologie Énergie Territoires, 2022).

OFS (Organisme de Foncier Solidaire) : « Les OFS sont des organismes favorisant l'aide au logement pour les personnes à ressources modestes, la production d'équipements collectifs et, à titre subsidiaire, la mixité fonctionnelle » (CEREMA, 2022c).

PLS, PLAI, PLUS : trois strates de prêts aidés au logement. « Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré). Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé » (Action Logement, 2021). A l'heure actuelle, les coopératives d'habitant.es ne peuvent être conventionnées qu'en PLS.

PVD (Petites Villes de Demain) : programme étatique qui « vise à améliorer la qualité de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique » (Agence nationale de la cohésion des territoires, 2023).

RNCHP (Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif) : « créé en 2010 afin de réunir les collectivités (communes, intercommunalités, régions...), souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en la matière, et souhaitant mutualiser leurs expériences sur le sujet » (Strasbourg Métropole, 2023).

SAFER (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) : « permettent à tout porteur de projet viable – qu'il soit agricole, artisanal, de service, résidentiel ou environnemental – de s'installer en milieu rural. Les projets doivent être en cohérence avec les politiques locales et répondre à l'intérêt général » (SAFER, 2023).

SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) : « de forme privée et d'intérêt public, la SCIC associe des personnes physiques ou morales autour d'un projet commun alliant efficacité économique, développement local et utilité sociale » (Les SCIC, 2023).

SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) : « est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire » (CEREMA, 2023).

ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) : « est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés » (CEREMA, 2022a).

ZAN (Zéro Artificialisation Nette) : « cette démarche consiste à réduire au maximum l'extension des villes en limitant les constructions sur des espaces naturels ou agricoles et en compensant l'urbanisation par une plus grande place accordée à la nature dans la ville » (OFB, 2023)

ZMF (Zonation Morphologique et Fonctionnelle) : issue de principes d'aménagement développés par Le Corbusier en 1943, ils reposent sur « la planification urbaine et la séparation des fonctions dans l'espace (à l'intérieur du logement et à l'échelle de la ville) qui ont donné lieu à l'urbanisme par zonage » (Géoconfluences, 2020).

ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire (INPN, 2023)

Zone Critique : Selon l'Observatoire de la Zone Critique : Application et Recherche, la Zone Critique désigne la pellicule la plus externe de la planète Terre, celle qui est le siège d'interactions chimiques entre l'air, l'eau et les roches. C'est un milieu poreux issu de la transformation des minéraux au contact de l'oxygène, du CO₂ et de l'eau à la surface de la Terre. Elle est le siège de la vie et l'habitat de l'espèce humaine. Elle est donc critique au sens physique du terme car c'est une des interfaces de la planète mais aussi car c'est là que nous cultivons, c'est là que se forme et évolue la ressource en eau et en sol, et c'est là que nous stockons nos déchets (Ozcar, 2020).

Commande

La Fédération Habicoop est en passe de changer d'échelle après 7 ans d'existence. Si la notion d'habitat coopératif qu'elle porte depuis 2015 semble être assimilée par les partenaires nationaux cela ne suffit pas à débloquer des financements ni à encourager l'appui des collectivités locales. Il a été demandé à la Fédération de travailler sur la mesure des impacts sociaux des coopératives d'habitants afin de justifier de potentielles subventions et de susciter par cette démonstration un soutien plus large de la part des édiles. Le présent mémoire s'inscrit dans cet objectif en présentant une étude comparée de 3 coopératives d'habitant.es et de leurs relations à leurs territoires respectifs ainsi qu'à la crise du logement qui devient de plus en plus tangible. Il a vocation à déterminer les critères qui font des coopératives d'habitant.es des entreprises d'utilité sociale.

Les coopératives d'habitants font partie du vaste champ de l'habitat participatif. Celui-ci recouvre diverses formes de projet qui intègrent à différents degrés les habitant.es dans le processus de création. L'habitat coopératif est la forme la plus poussée dans la mesure où les habitant.es décident depuis l'esquisse du projet aux règles de vie en passant par l'architecture. On peut proposer la définition juridique suivante pour les habitats coopératifs.

- « Une société de personnes et non de capitaux ;
- gérée de manière démocratique (une personne, une voix) ;
- de propriété collective et non individuelle ;
- dont les éventuels bénéfices ne sont pas distribués aux sociétaires, mais investis dans la société ;
- aux réserves insécables, c'est-à-dire que, en cas de dissolution de la société coopérative, les actifs et ressources de la coopérative ne peuvent pas être répartis entre les membres, mais doivent être transmis à un organisme poursuivant des buts similaires » (Joye et Matthey, 2021).

L'utilité sociale est définie par une loi de 2014, relative à l'économie sociale et solidaire. Sont considérées comme poursuivant une utilité sociale au sens de la présente loi les entreprises dont l'objet social satisfait à titre principal à l'une au moins des quatre conditions suivantes :

- « 1° Elles ont pour objectif d'apporter, à travers leur activité, un **soutien à des personnes en situation de fragilité** soit du fait de leur situation économique ou sociale, soit du fait de leur situation personnelle et particulièrement de leurs besoins en matière d'accompagnement social, médico-social ou sanitaire, ou de contribuer à la lutte contre leur exclusion. Ces personnes peuvent être des salariés, des usagers, des clients, des membres ou des bénéficiaires de cette entreprise ;

- 2° Elles ont pour objectif de contribuer à la **préservation et au développement du lien social** ou au maintien et au renforcement de la cohésion territoriale ;
- 3° Elles ont pour objectif de contribuer à **l'éducation à la citoyenneté, notamment par l'éducation populaire** et par la mise en œuvre de modes de participation impliquant, sur les territoires concernés, les bénéficiaires de ces activités. Elles participent ainsi à la **réduction des inégalités sociales et culturelles**, notamment entre les femmes et les hommes ;
- 4° Elles ont pour objectif de concourir au **développement durable, à la transition énergétique**, à la promotion culturelle ou à la solidarité internationale, dès lors que leur activité contribue également à produire un **impact soit par le soutien à des publics vulnérables, soit par le maintien ou la recréation de solidarités territoriales, soit par la participation à l'éducation à la citoyenneté¹** » (Gouvernement français, 2014).

L'objectif final de ce travail est de servir de base à l'élaboration d'une liste de critères d'impacts sociaux à destination des élu.es et des organismes financeurs. Cette liste est disponible auprès de la fédération Habicoop.

Appareil théorique

Le présent mémoire s'appuie sur les postulats suivants. Ils sont des éléments à garder en tête au long de la lecture.

- Le droit au logement tel que garanti par la constitution ne peut être rendu effectif qu'en exploitant toutes les voies possibles de production de logement.
- Considérant que logement est une marchandise impossible, c'est son appartenance au champ spéculatif qui induit la crise actuelle.
- Tendre à une mixité sociale implique de prendre en compte les ressources et les aspirations des bénéficiaires et d'intégrer ceux-ci dans la production du logement.

L'objectif de ce mémoire est de questionner la place des habitats coopératifs dans les mutations qui concernent la production de logements et l'aménagement de nos territoires. Il s'attache à répondre à la problématique que voici :

Face à l'impératif de repenser la production du logement et dans un contexte plus large de mutations écologiques et sociales, en quoi l'habitat coopératif, du fait d'un engagement politique des acteurs autour de collectifs citoyens militants, permettrait-il de conférer à l'habitat une dimension qui dépasse le simple logement ?

Pour répondre à cette question, nous suivrons trois hypothèses qui sont autant d'axes de réflexion.

1. Le modèle de l'habitat coopératif apporterait des dynamiques de liens sociaux à différentes échelles.
2. Le processus de construction d'un habitat coopératif, par la durée qu'il implique et par les interactions qu'il nécessite, induit un lien fort au territoire qui précède l'emménagement.

¹ Les expressions en gras ne le sont pas dans la loi originale.

3. L'utilité sociale des habitats coopératifs se définit par les individus qui l'habitent et leur appréciation des enjeux du territoire.

Une réponse à ces hypothèses sera apportée en fin de mémoire.

Méthodologie

La géographie est une étude des liens entre un environnement, si complexe soit-il, et les groupes humains qui l'habitent. C'est aussi l'étude des interactions entre les groupes eux-mêmes et le résultat de ces interactions sur l'environnement (Moine, 2006). Cela induit de prendre en compte une diversité de phénomènes à différentes échelles depuis la relation entre deux voisin.es aux effets que produit l'arrivée d'un groupe de foyers sur un quartier. Ainsi, l'approche géographique demande de croiser différentes sciences sociales : histoire, sociologie, économie et environnement pour qualifier les implications d'une action précise.

Le choix des 3 coopératives s'est fait sur leur critère de ruralité et de proximité. Aux débuts du stage, peu de coopératives pouvaient être qualifiées de « rurales ». Sans entrer dans un débat d'initiés, on peut qualifier l'approche rurale comme étant territoriale, c'est-à-dire qu'elle sort de l'objet unique « ville » pour prendre en compte de plus vastes espaces et enjeux.

Ici, l'étude porte sur différents échelons sociaux : individu, groupe social, société coopérative et acteurs.ices de l'aménagement des territoires. Il est question de la relation de chaque élément de ces quatre échelons à différents niveaux de terrain de vie : l'habitat coopératif lui-même, la ville et son territoire et le voisinage. Le tout est traversé par des enjeux plus globaux de consommation foncière, de logement abordable et de vie locale.

L'enquête porte donc sur les liens qu'entretiennent les 3 coopératives étudiées avec leur territoire pour déterminer leur influence, leur impact sur les enjeux locaux comme la vie sociale, le logement, l'attractivité. Des entretiens qualitatifs semi-directifs ont été menés avec les coopérateur.ices pour esquisser un tableau de leur perception d'eux-mêmes dans leur terrain de vie. Le même type d'entretiens avec des questions semblables a été mené avec des associations locales ou non, des élu.es, des technicien.nes, des commerçant.es et des voisin.es². L'entretien semi-directif permet de recueillir les informations voulues mais aussi de s'ouvrir à d'autres histoires, des idées inattendues qui viennent souvent approfondir le sujet premier. Ils ont tous duré plus ou moins une heure. A cela s'ajoute des micros-trottoirs à Anères et à L'Isle-Jourdain. En somme, voici le contenu des enquêtes.

Anères, village de 170 habitant.es qui accueille une coopérative en construction se prêtait moins aux micros-trottoirs. Après une distribution de flyers dans toutes les boîtes aux lettres puis par ricochet, certain.es habitant.es ont répondu favorablement à un entretien. Ces entretiens semi-directifs ont permis d'esquisser une certaine sociologie du village qui permet de mettre en perspective l'arrivée du 23. Par ailleurs, le soutien politique autour du projet a fourni une matière précieuse avec une forte proportion d'élu.es et de technicien.nes.

² Grilles d'entretiens, annexe n°1.

Figure 1 : Enquête à Anères



3 entretiens avec
des
coopérateur.ices



6 entretiens avec
des élu.es et
technicien.nes

Anères, petit village au pied des Pyrénées



8 micros-trottoirs



4 entretiens avec
des habitant.es

Source : Auguste Bray via Canva

L'Isle-Jourdain, chef-lieu de communauté de communes de 9000 habitant.es a permis d'appréhender la connaissance ou non d'un tel projet dans la population locale. Le large recueil de points de vue correspond à la densité de la population et de la vie de l'Isle-Jourdain. En revanche, le peu de soutien politique se remarque dans la proportion moindre d'élu.es et de technicien.nes.

Figure 2 : Enquête à L'Isle-Jourdain



6 entretiens avec
des
coopérateur.ices



3 entretiens avec
des associations



2 entretiens avec
des élu.es et
technicien.nes

L'Isle-Jourdain, ville intercommunale de la périphérie toulousaine



18 micros-trottoirs



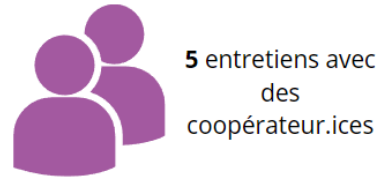
3 entretiens avec
des acteurs du BTP

Source : Auguste Bray via Canva

La visite de l'An 01 à Cazères, intervenue en fin de stage, n'a pas permis de documenter les perceptions extérieures sur la coopérative. En revanche, les entretiens avec les habitant.es permettent de documenter les activités économiques qui gravitent autour de la coopérative. Ils permettent aussi d'avoir une idée sur le degré d'infusion de leur modèle dans le territoire.

Figure 3 : Enquête à Cazères

Cazères, petite ville le long de la Garonne dans la périphérie toulousaine



Source : Auguste Bray via Canva.

Au total, l'enquête a concerné 14 entretiens avec des coopérateur.ices, 3 associations, 8 élu.e.s et technicien.nes, 3 acteurs du BTP et 30 discussions avec des habitant.es.

Présentation des terrains

L'Isle-Jourdain

« Aux portes de Toulouse, L'Isle-Jourdain est une ville qui grandit notamment par sa forte démographie, mais qui a réussi le mariage entre le rural et l'urbain. »

Mairie de L'Isle-Jourdain, <https://www.mairie-islejourdain.fr/la-ville-en-bref>

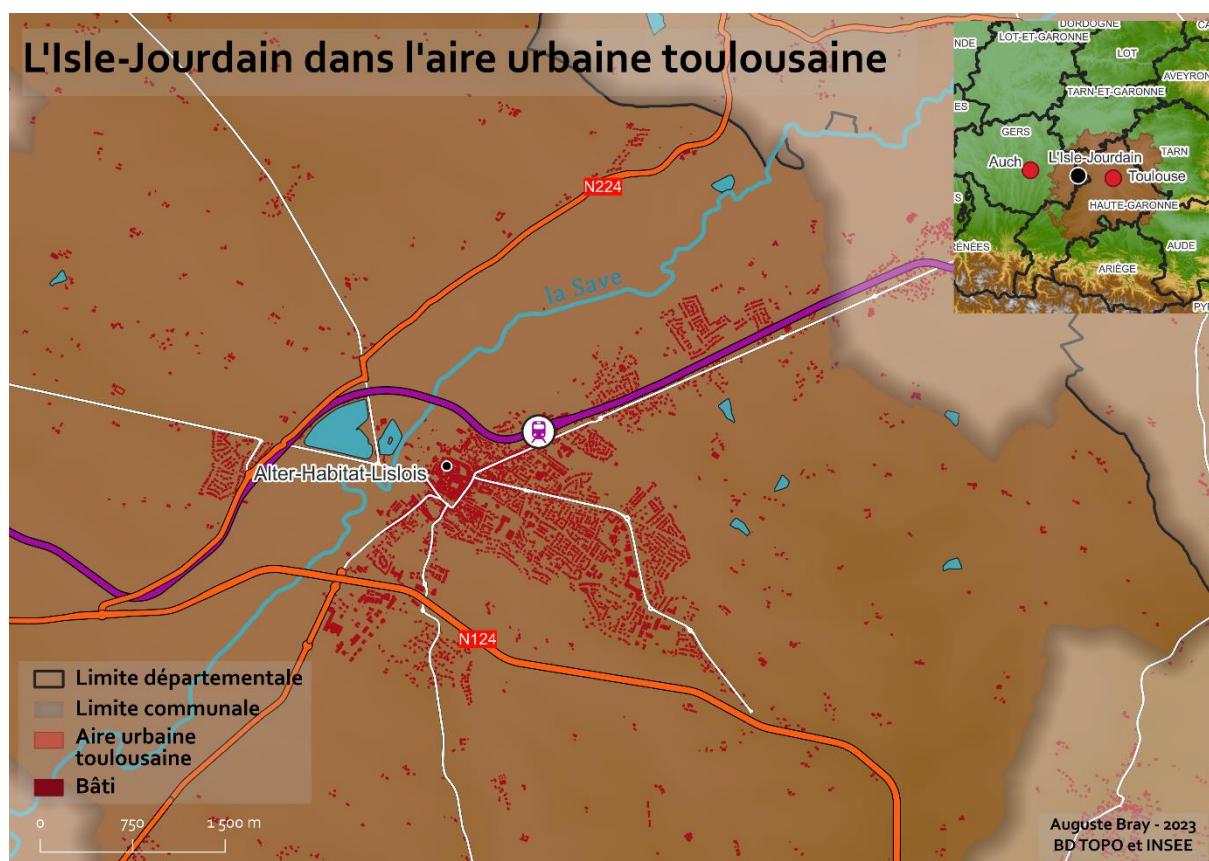
L'Isle-Jourdain est située à 35 km par la route et à une heure de train de Toulouse. C'est une grande commune, chef-lieu de sa communauté de communes. Deuxième ville du Gers après Auch, elle concentre une bonne partie de magasins, de services et d'emplois en comparaison au département. Son développement économique et démographique a été en expansion rapide ces dernières années, ce qui fait dire à une habitante impliquée dans les concertations :

« C'est un village l'Isle-Jourdain avec un poids de contraintes et de rôle à jouer énorme »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6.

Cette dénomination de « village » pour une ville de 9000 habitant.es rappelle la croissance très rapide en parallèle d'un esprit local qui semble demeurer.

Carte 1 : Situation de L'Isle-Jourdain

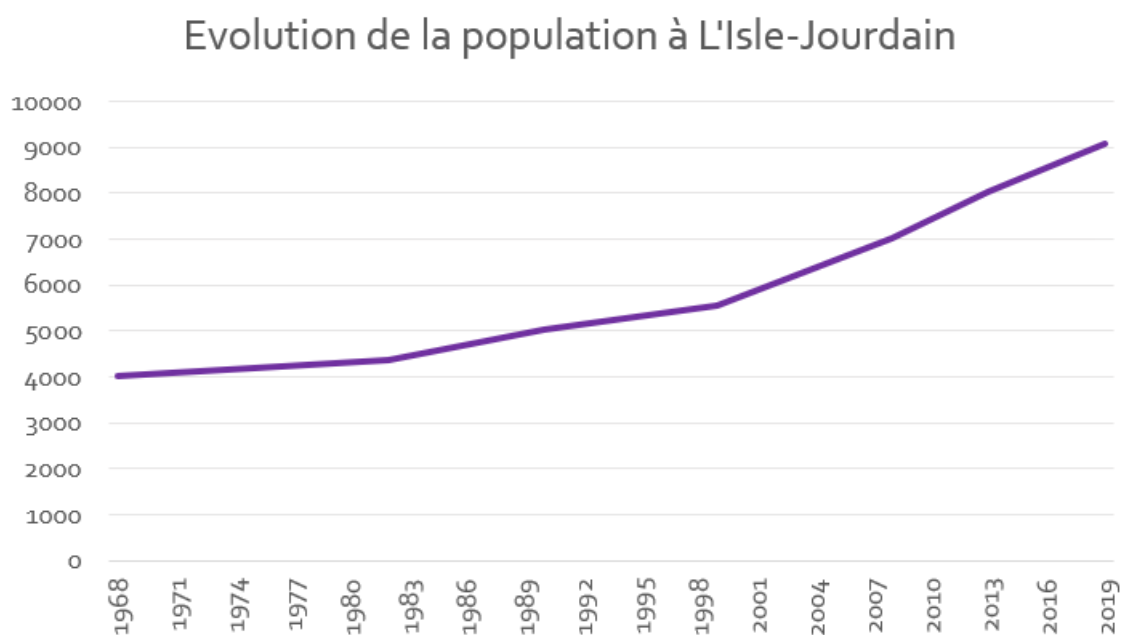


Aux portes du Gers, L'Isle-Jourdain est une grande commune baignée par la Save et deux lacs. Ses alentours préservés sont classés en 2 ZNIEFF³ pour leurs qualités écologiques de faune et de flore.

La démographie lisloise est en hausse depuis les années 70 avec un bond depuis les années 2000. En 2010, la ville entre dans l'aire urbaine toulousaine ce qui indique qu'au moins 40% de sa population travaille dans la métropole (INSEE, 2016).

³Voir glossaire.

Figure 4 : Une croissance continue depuis 1968



Source : Auguste Bray d'après l'INSEE.

Entre 2008 et 2019 c'est un taux d'évolution de population de 30%. Très conséquent, ce chiffre est à mettre en rapport avec l'évolution particulièrement dynamique de l'aire urbaine toulousaine. En effet, le tableau 1 montre les types de ménages qui composent la ville et la figure 5 schématise le nombre de voyages/jours pour le motif travail entre la communauté de communes Gascogne Toulousaine et les territoires alentours. En couplant ces deux informations, il est possible de qualifier la dynamique démographique.

Tableau 1 : Quel type d'habitant.es ?

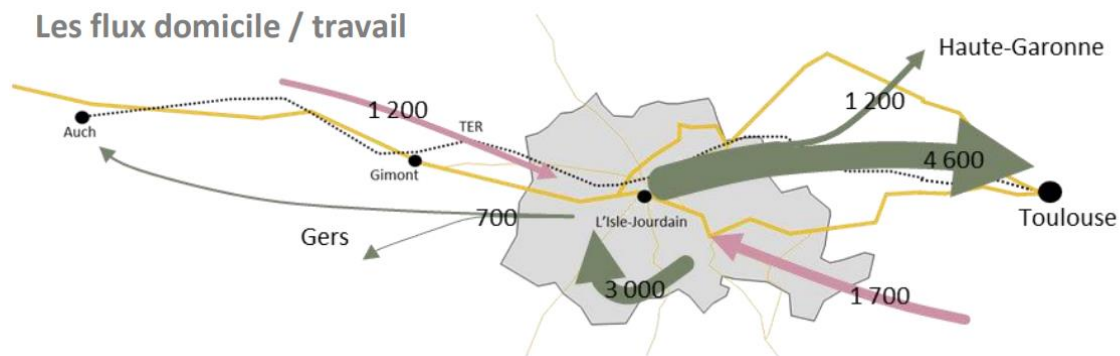
FAM T1 - Ménages selon leur composition									
	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2008	%	2013	%	2019	%	2008	2013	2019
Ensemble	3 058	100,0	3 503	100,0	4 060	100,0	6 921	7 927	8 940
Ménages d'une personne	990	32,4	1 175	33,6	1 460	36,0	990	1 175	1 460
Hommes seuls	428	14,0	540	15,4	580	14,3	428	540	580
Femmes seules	562	18,4	635	18,1	880	21,7	562	635	880
Autres ménages sans famille	73	2,4	67	1,9	30	0,7	166	149	60
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1 995	65,2	2 261	64,5	2 570	63,3	5 765	6 603	7 420
Un couple sans enfant	766	25,1	876	25,0	945	23,3	1 556	1 795	1 965
Un couple avec enfant(s)	882	28,8	1 031	29,4	1 080	26,6	3 297	3 850	4 105
Une famille monoparentale	347	11,3	354	10,1	545	13,4	913	958	1 350

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

La proportion de ménages d'une personne reste la plus forte mais en chiffre brut, ce sont bien les couples avec ou sans enfants qui représentent la majorité de la population lisloise. On remarque

aussi la plus forte proportion de femmes seules. Cette répartition démontre que l'Isle-Jourdain est attractive pour des jeunes couples toulousains et gersois.

Figure 5 : La mobilité autour du travail dans la CCGT



Source : Plan de Mobilité Durable CCGT

Le flux conséquent vers Toulouse montre la prédominance de l'installation récente d'actifs et d'actives qui y travaillent. Il y a donc un report de certain.es habitant.es de la métropole vers sa périphérie. La démographie croissante des lislois.es a nécessité la construction de logements alentours de la ville avec des terres gagnées sur l'agriculture. Les deux photos aériennes qui suivent montrent cet étalement urbain.

Figure 6 : L'Isle-Jourdain dans les années 50



Source : Géoportail

Figure 7 : L'Isle-Jourdain aujourd'hui



Source : Géoportail

On observe le front d'urbanisation sud-est, le long des routes préexistantes. Il se compose majoritairement de maisons individuelles avec jardins de type pavillonnaire avec quelques équipements publics et commerciaux. Vers l'est, la portion la plus éloignée du centre-ville comprend une nouvelle zone d'activité et une dernière frange de lotissements, invisibles ici. Au coin inférieur gauche de la photographie on aperçoit la N124 inexistante dans les années 50 qui dessert désormais une zone industrielle et commerciale et une zone pavillonnaire au sud. Au nord, la voie ferrée et la départementale qui existaient déjà ont agrégé des lotissements dont un est en construction en 2023. Ils sont émaillés de quelques magasins et entreprises. La ville s'est donc étendue en patte d'oie le long d'axes de desserte mais uniquement en direction de Toulouse, mis à part une parcelle lotie à l'ouest du grand lac. Les zones agricoles autour de la Save à l'ouest, anciennement zones humides ont conservé leur destination.

Ces 10 dernières années, les logements construits ont été majoritairement des pavillons de grande taille pour des résidences principales comme le montrent les deux tableaux suivants.

Tableau 2 : Des résidences principales en maisons qui dominant fortement

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	3 469	100,0	3 889	100,0	4 497	100,0
Résidences principales	3 057	88,1	3 502	90,1	4 071	90,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	61	1,8	88	2,3	148	3,3
Logements vacants	351	10,1	299	7,7	278	6,2
<i>Maisons</i>	2 316	66,8	2 670	68,7	3 157	70,2
<i>Appartements</i>	1 139	32,8	1 200	30,8	1 323	29,4

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022 .

La différence entre maisons et appartements est très claire en termes de rythme de construction depuis 2008. La majorité de la population arrivée depuis 2008 a donc fait construire de grandes maisons, principalement de 4 pièces et plus.

Tableau 3 : Une majorité de 4 pièces ou plus

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	3 057	100,0	3 502	100,0	4 071	100,0
1 pièce	46	1,5	43	1,2	56	1,4
2 pièces	370	12,1	458	13,1	475	11,7
3 pièces	596	19,5	652	18,6	784	19,3
4 pièces	843	27,6	1 042	29,8	1 228	30,2
5 pièces ou plus	1 203	39,3	1 308	37,3	1 528	37,5

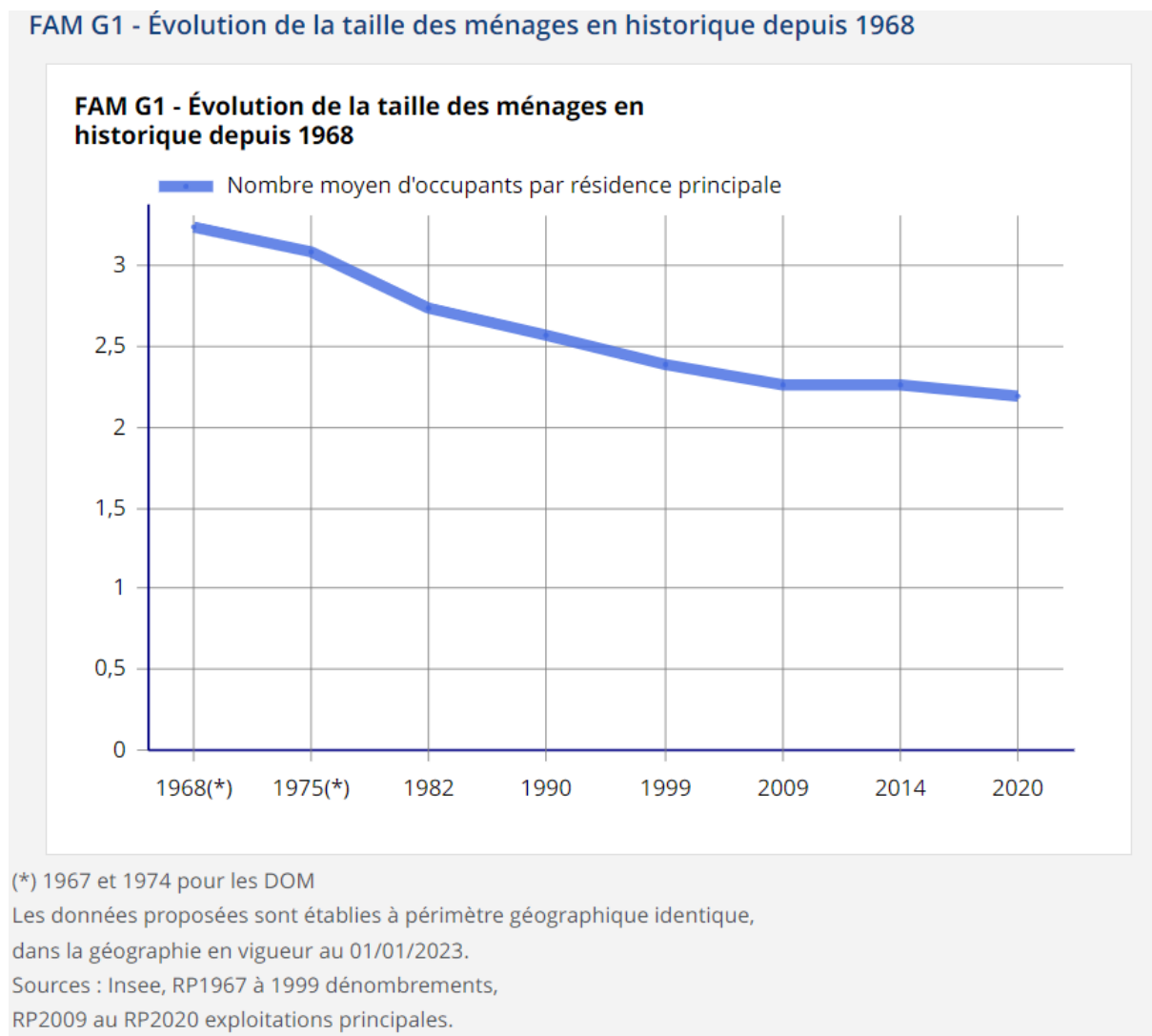
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

En comparant les chiffres de 2013 à 2019, on remarque que la construction de 4 pièces ou plus a été la tendance lourde de ces 10 dernières années. L'Atlas du SCoT de Gascogne, une échelle bien plus large que L'Isle-Jourdain, souligne « Depuis 2008 et le début de la crise économique, si le rythme de progression du parc de logements se maintient, on note à la fois une progression du phénomène de vacance, une reprise difficile de la construction neuve et une uniformisation du type de logements produits. » (Syndicat Mixte SCoT de Gascogne, 2017). Pour un constructeur de maisons individuelles sur le territoire, les clients paient plus cher qu'il y a 10 ans et d'autres se rabattent sur des maisons plus modestes et/ou mitoyennes, notamment vers l'intérieur du Gers⁴.

⁴ Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°1 – BTP, annexe n°2.

Cette conséquente production de logements qui fait de l'Isle-Jourdain une commune dynamique se heurte pourtant à une tendance généralisée en France. Le nombre de logements augmente mais la taille des ménages baisse (INSEE, 2017).

Figure 8 : Une taille des ménages en baisse



Ainsi, l'expansion urbaine pavillonnaire observée depuis plusieurs décennies est un mode de peuplement qui questionne. En effet, il suppose d'artificialiser des sols en y construisant de grands pavillons qui posent la question de leur dimensionnements par rapport à leur nombre d'occupant.es. Cette manière d'aménager le territoire n'est pas durable si l'on veut conserver des terres agricoles et naturelles. La commune en a bien conscience et travaille à bifurquer de ce modèle⁵.

Alter-Habitat-Lislois

Les habitant.es de la coopérative Alter-Habitat-Lislois ont emménagé en 2019 dans le Château de Panat, en plein centre-ville, après avoir attendu presque 10 ans de pouvoir lancer leur projet sur une ZAC en périphérie de la ville.

⁵ Entretiens élu.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 et n°2, annexe n°2.

Figure 9 : Façade sud du château depuis le parc de la Marquise



Source : Auguste Bray

Figure 10 : Aile est du château, encore en travaux



Source : Auguste Bray

Le Marquis de Panat a fait construire cette bâtisse au style médiéval en 1880, le long de l'ancienne route de Toulouse. Le parc attenant, Parc de la Marquise, a été donné à la mairie. Après les marquis, une famille de betteraviers s'est installée et le château a été adapté à l'activité : rez-de-chaussée bétonné et partie ouest transformée en betteravière. Ensuite, c'est un couple d'américains qui en a eu l'usage occasionnel avant que la charge de l'entretien ne leur fasse vendre en 2019.

Le château a exigé 1 000 000€ d'achat et 500 000€ de travaux. La coopérative qui l'a acheté est juridiquement une Société par Action Simplifiée (SAS) à capital variable. C'est cette SAS qui est propriétaire du château et chaque coopérateur.ice y a des parts qui donnent le droit de jouir d'un logement. Le format SAS est courant dans les coopératives car il permet une grande liberté dans la rédaction des statuts. En voici le préambule pour Alter-Habitat-Lislois :

Figure 11 : Préambule des statuts d'Alter-Habitat-Lislois

La coopérative d'habitants Alter-Habitat-Lislois (AHL) a pour but de créer et de gérer un lieu de vie, en favorisant les mixités sociale et générationnelle. Les futurs habitants-coopérateurs sont impliqués dans sa gestion.

Les espaces partagés de la coopérative renforcent la convivialité et la solidarité.

AHL soustrait durablement le bâti, le terrain et le capital de la société à la spéculation.

Le partage des responsabilités, des tâches et des mandats, ainsi que leur renouvellement, sont privilégiés et encouragés.

La coopérative d'habitants s'engage à respecter les principes et valeurs exprimés dans la charte annexée aux présents statuts et en particulier la coopération, l'écologie, la sobriété, le respect des diversités.

Source : Statuts constitutifs de la société Alter-Habitat-Lislois

Ce préambule pose les objectifs et les valeurs qui régissent l'activité de la coopérative. Il est complété par un règlement intérieur. Celui-ci définit les modalités de départ et d'entrée dans la société, les règles de réunion et de prise de décision et le fonctionnement des différentes commissions qui gèrent la société. En outre, une charte financière précise la méthode de calcul des apports et les redevances. Ces trois documents ont été élaborés en commun par les coopérateur.ices et certains de leurs aspects seront développés plus avant.

Anères

A 20 minutes de voiture de la gare de Montréjeau et à 5 minutes des commerces de Saint-Laurent-de-Neste, ce petit village des Hautes-Pyrénées vit à son propre rythme, aux dires des habitant.es.

Auparavant, à l'échelle de la commune comme dans la basse vallée d'Aure, l'activité économique reposait sur des micro-industries de marbre et de filature jusqu'à la fin du XIXe siècle. A cette époque, le village comptait plus de 500 habitant.es dont beaucoup de familles qui pratiquaient un double emploi entre agriculture et micro-industrie. La concurrence des importations et des industries de gros calibre a eu raison de ce modèle. Néanmoins, quelques moulins ont été reconvertis pour la production hydroélectrique. L'industrie n'a pas disparu si vite pour autant : certaines grandes usines ont continué à embaucher des agriculteurs en double-emploi qui avaient encore quelques hectares. Cependant, ces exploitations ont été progressivement reprises par quelques exploitants exclusivement agriculteurs. L'activité agricole a donc persisté mais elle s'est concentrée : des 12 agriculteurs il y a 10 ans, il en reste un en préretraite, un maquignon qui fait exploiter ses terres par une entreprise et un dernier qui a 150ha à Anères et 100 sur une autre commune⁶. Les terres qui faisaient vivre 30 ou 40 familles ont changé d'envergure.

« Autrefois un petit lopin de terre faisait vivre une famille, aujourd'hui ça n'est plus possible ».
Entretiens habitant.es, Anères, n°2.

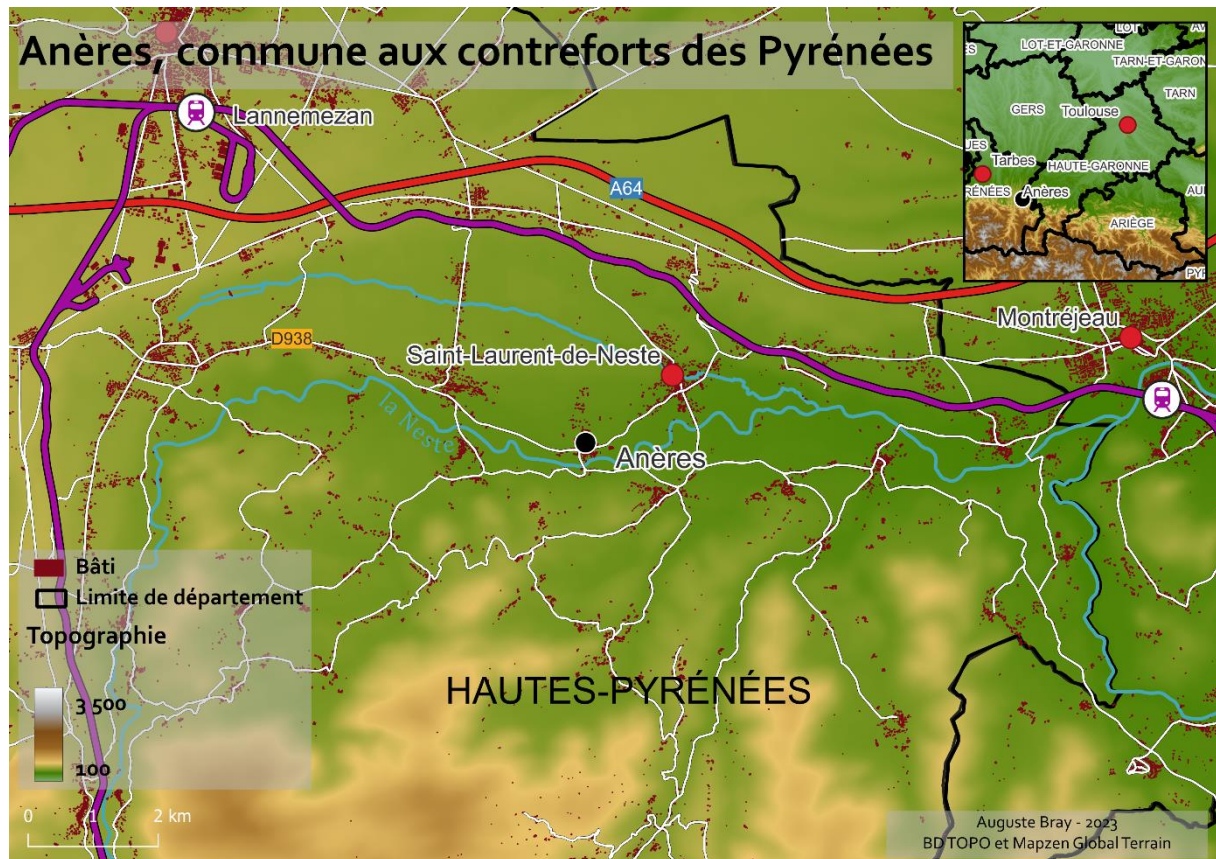
Aujourd'hui, le village est situé dans l'aire d'attraction de Lannemezan. Cela signifie qu'au moins 15% des actif.ves d'Anères travaillent dans cette aire de moins 50 000 habitants, la plus petite échelle des aires d'attraction. Avec pour seul commerce le café associatif du 22 et peu d'emplois locaux, c'est une

⁶ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

commune rurale en « stagnation décroissante » qui, sans renouveau économique n'a pas d'horizon de repeuplement⁷.

Le village est baigné par la Neste et le ruisseau de la Torte qui lui offrent un écrin de nature valorisé par un site Natura 2000 et une ZNIEFF⁸ de niveau 1 pour la Neste tandis que les abords des Pyrénées au sud sont classés en ZNIEFF de niveau 2.

Carte 2 : Anères, un village reculé ?



Source : Auguste Bray

On remarque ici qu'Anères est quelque peu désaxé par rapport au corridor formé par l'A64 et la voie ferrée. En outre, le village n'est pas situé sur la route qui descend directement aux montagnes. Cette situation quelque peu excentré fait dire en riant à une habitante :

« On y tombe en panne où on vient voir quelqu'un, on ne s'y arrête pas »
Micros-trottoirs, Anères, n°5.

Un couple qui a emménagé ici au début des années 80 témoigne que le village était très reculé et que les habitant.es y avaient pour habitude de rester entre elleux⁹. Iels sont arrivés du fait de liens familiaux. C'est un schéma qui semble répandu chez les habitant.es qui sont un certain nombre à avoir grandi ici, travaillé ailleurs et être revenu.es à leur retraite.

En effet, la commune propose moins d'emplois qu'elle n'accueille d'actif.ves ce qui implique des trajets pendulaires en voiture vers Lannemezan ou à Saint-Gaudens.

⁷ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

⁸ Voir glossaire.

⁹ Entretiens habitant.es, Anères, n°3, annexe n°2.

Tableau 4 : Plus d'actifs que d'emplois

EMP T5 - Emploi et activité			
	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	44	22	20
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	61	74	69
Indicateur de concentration d'emploi	72,0	29,5	28,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	39,0	52,5	53,0

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

La dynamique démographique reflète cette double réalité d'une perte de vitesse économique et d'une présence de personnes ayant auparavant vécu au village. Cela induit une population qui se renouvelle peu comme le montre ce tableau.

Tableau 5 : Une évolution démographique négative

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968							
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	-1,8	1,4	-0,7	2,6	-0,7	-0,9
due au solde naturel en %	-1,7	-0,8	-0,9	-2,0	-1,4	-0,7	-0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,8	-0,9	2,2	1,4	4,1	-0,5	-0,4
Taux de natalité (‰)	12,0	6,6	9,4	6,6	6,1	6,5	4,7
Taux de mortalité (‰)	23,1	15,1	17,9	27,0	20,4	7,6	9,5

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

Le taux de mortalité plus élevé que la natalité indique une population vieillissante et présume d'un déséquilibre dans la pyramide des âges avec peu de couples avec enfants. En outre, le solde apparent des entrées sorties traduit le peu de nouvelles installations depuis 2008.

Cette situation se résumé dans la photographie des âges en 2020 :

Tableau 6 : Une population majoritairement âgée

POP T3 - Population par sexe et âge en 2020

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	80	100,0	91	100,0
0 à 14 ans	12	14,8	11	11,8
15 à 29 ans	8	9,9	11	11,8
30 à 44 ans	13	16,0	12	12,9
45 à 59 ans	18	22,2	18	19,4
60 à 74 ans	16	19,8	24	25,8
75 à 89 ans	14	17,3	13	14,0
90 ans ou plus	0	0,0	4	4,3
0 à 19 ans	15	18,5	15	16,1
20 à 64 ans	40	50,6	47	51,6
65 ans ou plus	25	30,9	29	32,3

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

Ainsi, 40% des habitant.es ont plus de 60 ans. On remarque une importance plus marquée de femmes dans la catégorie de 60 à 74 ans. Malgré ce vieillissement et une population qui va plutôt décroissante, le nombre total de logements n'a presque pas cessé d'augmenter depuis 1968.

Entre les années 50 et aujourd'hui, deux prises de vue aérienne du village permettent de remarquer l'expansion vers le nord.

Figure 12 : Anères dans les années 1950



Source : Géoportail

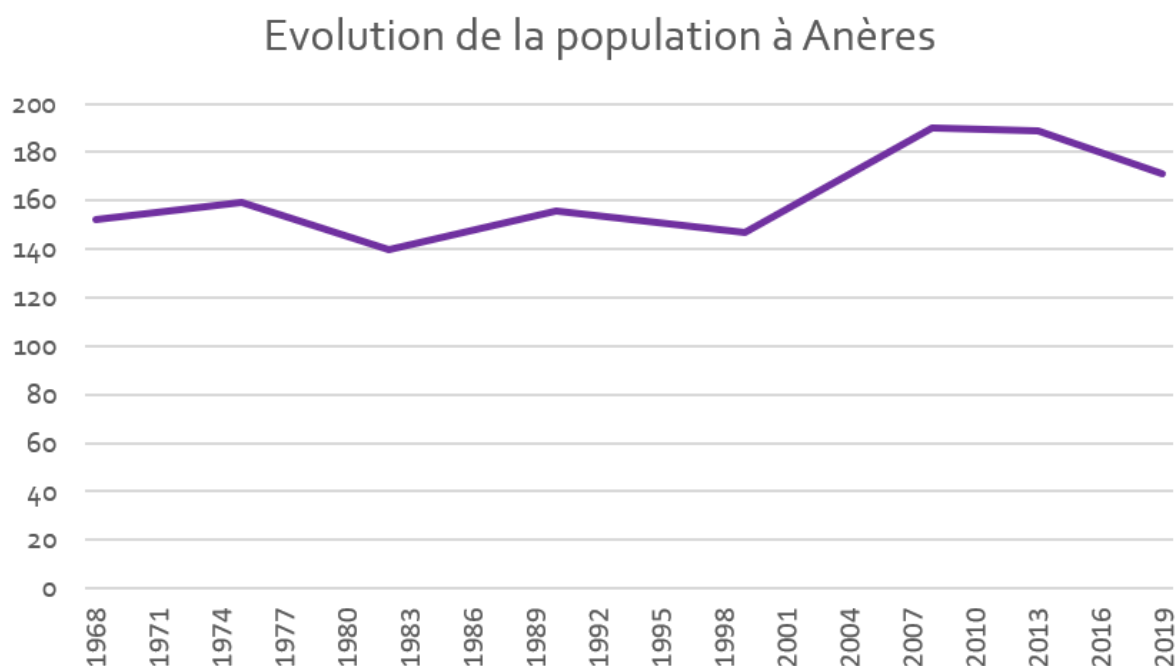
Figure 13 : Anères aujourd'hui



Source : Géoportail

Quelques parcelles ont été loties le long de la route avec une certaine discontinuité de bâti et un mitage des terres agricoles. Il s'avère que le petit lotissement de 12 logements, bien visible sur la gauche de la route, a été construit sur des terres appartenant à la femme de l'ancien maire, rencontré lors que l'enquête¹⁰. Le tableau de l'évolution de la population depuis 1968 porte la marque de ce bond de population entre 2000 et 2010, que l'on peut attribuer en partie à cette opération de lotissement. Il intervient dans une dynamique de stagnation-décroissance de la population.

Figure 14 : Une démographie en stagnation-décroissance



Source : Auguste Bray, d'après l'INSEE.

Cette dynamique démographique est à comparer avec la dynamique du logement sur la commune.

Tableau 7 : La progression des résidences principales

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

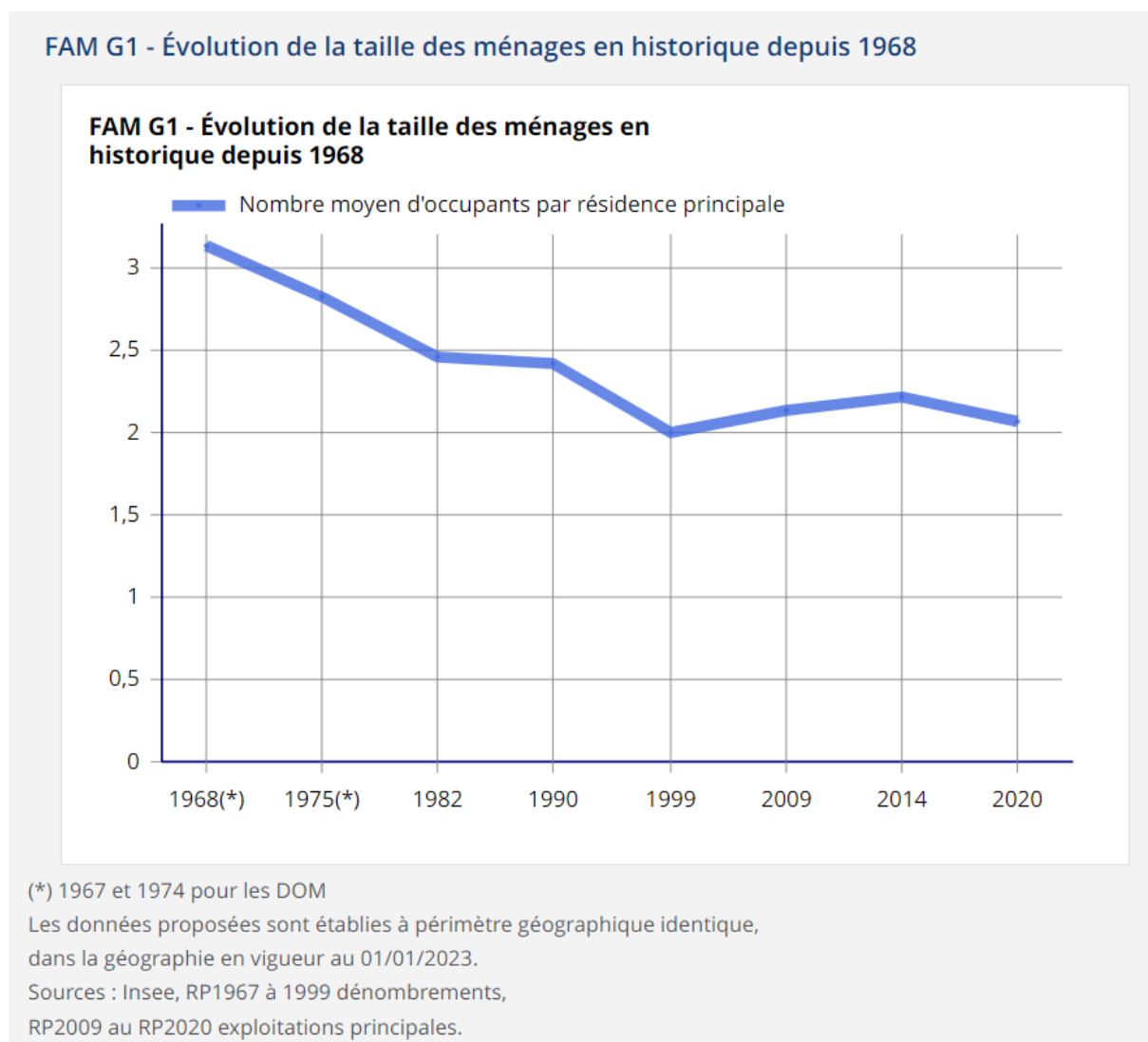
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	75	84	77	85	82	98	110	109
Résidences principales	42	42	49	53	56	74	85	83
Résidences secondaires et logements occasionnels	23	26	25	25	25	17	16	17
Logements vacants	10	16	3	7	1	7	9	9

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
 Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.
 Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

¹⁰ Micros-trottoirs, Anères, n°1, annexe n°2.

Le peu de vacance est remarquable pour un village dont l'attractivité peut sembler en berne. Si l'on sort de l'ensemble, on remarque que les résidences principales ont augmenté continuellement depuis les années 70, avec un bond particulier entre 1999 et 2009, période d'aménagement du lotissement au nord du village. La stagnation puis la baisse des résidences secondaires ou logements occasionnels peut être mis en relation avec une pratique aujourd'hui disparue qui a été rapportée à l'enquête : celle de louer des parties d'une grande maison en petits appartements¹¹. Cette dissociation entre la démographie en baisse et les logements en hausse trouve son explication dans la sous-occupation des logements par les ménages :

Tableau 8 : Des ménages de plus en plus restreints



Cette courbe est assez classique dans les territoires français avec le schéma d'un couple qui voit ses enfants partir fonder un foyer mais qui conserve la maison familiale. Ici, il faut penser aux enfants qui, retraités, reprennent une maison familiale en couple.

¹¹ Entretiens habitant.es, Anères, n°2, annexe n°2.

Tableau 9 : Des logements de grande taille

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	74	100,0	85	100,0	83	100,0
1 pièce	2	2,9	1	1,2	1	1,2
2 pièces	2	2,9	2	2,5	4	4,8
3 pièces	15	20,0	13	14,8	8	9,5
4 pièces	18	24,3	28	33,3	24	28,6
5 pièces ou plus	37	50,0	41	48,1	46	56,0

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

En mettant en parallèle la démographie et cette catégorisation de logements, il convient de s'interroger sur l'habitat en tant que processus de peuplement. Sera-t-il possible de loger tout le monde sur un modèle d'agrandissement des logements et de réduction des foyers ? L'INSEE ne propose pas d'indice de sous-occupation.

Précisons enfin qu'Anères accueille le 22, un café tenu par l'association Remue-Méninges, créée en 1998. C'est un café à prix libre qui propose de nombreuses animations tout au long de l'année et surtout en été. On y assiste notamment depuis 17 ans au Festival du film Muet avant la Pentecôte qui rassemble chaque année 300 spectateurs venus assister aux projections mises en musique¹². Cette implantation originale ne fait pas l'unanimité dans le village mais d'aucuns diraient que le 22 a ouvert certains esprits et que cela a profité au 23.

Figure 15 : Le 22, sans porte ni patron.ne



Source : Auguste Bray

¹² Voir le site de Remue-Méninges, <https://remuemeningesaneres.org>.

C'est en hommage au jeu de mots du 22 à Anères¹³ que la coopérative s'est appelée le 23 à Anères.

Le 23 à Anères

Encore au stade de projet, la coopérative du 23 à Anères est déjà bien visible dans le paysage local. Lauréate de l'AMI¹⁴ Engagés pour la qualité du logement de demain, elle est accompagnée et subventionnée pour l'ambition du projet qui veut rénover un grand bâtiment à l'abandon en 18 logements principaux, un tiers-lieu d'activités diverses et une salle de séminaire avec quelques logements occasionnels.

Cette grande bâtisse de 2000m² et son terrain de 14000m² ont appartenu à la congrégation religieuse des sœurs Franciscaines. S'y sont succédés un orphelinat, une école, un centre de vacances et plus récemment une maison de retraite. Ces différentes activités et l'accueil d'enfants jouaient un rôle important dans la vie locale, par les animations notamment. Les sœurs ont fermé l'établissement en 2009 et le bâtiment est en vente depuis. Ses 500 000€ et nombreux travaux n'ont attiré aucun projet sérieux de reprise jusqu'à la coopérative d'habitant.es¹⁵.

Figure 16 : Face nord



Source : Auguste Bray

¹³ Voir le sketch de Fernand Raynaud, « Le 22 à Asnières ».

¹⁴ Voir glossaire.

¹⁵ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

Figure 17 : Face sud



Source : Auguste Bray

Pour un montant total de 4 000 000€ hors taxes, les travaux sont aussi conséquents que les ambitions du collectif. Jardins, tiers-lieu d'activité, locaux d'artisanat et logements se côtoieront dans une rénovation écologique récompensée par le label or de Bâtiments Durables d'Occitanie. L'ambition est de démontrer qu'il est possible de bien vivre en collectif à la campagne en retrouvant un lien de voisinage. « Faire territoire ensemble » fait partie de l'ADN de la coopérative, dimension qui se retrouve dans le projet :

20 logements en résidence principale.

Accueil touristique toute l'année.

Lieu de résidence séminaire toute l'année dans le réfectoire.

Résidence d'accueil artistique dans la chapelle avec 6 logements d'accueil au-dessus.

Logements accessibles PMR en résidence principale.

Les deux yourtes pourront accueillir du logement ponctuel.

Cette agrégation de volontés et de bâti nécessite un montage plus complexe qu'une simple coopérative d'habitant.es en SAS. En l'occurrence, le 23 à Anères est une SAS en SCIC¹⁶. Le dispositif particulier de la SCIC vient s'ajouter au socle juridique qu'est la SAS. Ce format change des coopératives classiques du fait des activités que va porter la coopérative. Selon la loi de 1947 sur les coopératives, le chiffre d'affaires des activités hors habitat ne peut excéder 20% et la SCIC permet de dépasser ce plafond. Néanmoins, 100% des bénéfices sont en réserve, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas reversés aux actionnaires sous forme de dividendes mais alimentent les réserves de la société. La SCIC permet donc l'exploitation économique des activités accolées à la coopérative. Sa gestion se répartit entre collègues, définis par les statuts :

¹⁶ Voir glossaire.

- Bénéficiaires ; les habitants
- Producteurs ou salariés ; le.a salarié.e pour l'animation du tiers-lieu et les logements d'accueil.
- Investisseur.euses
- Usager.ères ou locataires des espaces de tiers-lieux
- Occupant.es à temps partiel
- Partenaires type collectivités ou autres (vide à ce jour).

Dans leur SAS, la personne du président n'est ni gestionnaire ni décisionnaire. Ce sont les collègues de gestion, 4 personnes nommées par l'AG, qui gèrent les affaires courantes. Il y a aussi l'instance « Assemblée des habitants » qui se réunit quand elle le souhaite et prend les décisions essentielles en dehors de l'AG. Les statuts inscrivent donc la gouvernance spécifique dominée par le collège des futurs habitants en résidence principale. Les autres collègues interviennent aux AG annuelles pour voter.

La coopérative compte 12 personnes réparties en 8 foyers qui sont tout.es futur.es habitant.es et fondateur.ices. Encore aux débuts des travaux, seuls 2 couples habitent sur place dans des yourtes. Les plénières qui réunissent les futur.es habitant.es se déroulent tous les mois. Les personnes qui souhaitent intégrer la coopérative doivent participer à deux plénières et être acceptées par le groupe. Six personnes ont intégré le projet puis sont réparties : 2 ont été remboursées, 4 foyers sont encore en attente de remboursement. L'apport des nouveaux arrivants permet le roulement. Leurs statuts leur donnent 5 ans pour rembourser. A l'heure actuelle, les apports qui s'élèvent à environ 500 000€ ont financé les études préliminaires au permis de construire et la réfection urgente du toit de la chapelle.

Bien que la SCIC soit statutairement reconnue d'utilité sociale par la CRESS¹⁷, la coopérative n'a obtenu son agrément ESUS qu'en juillet 2023¹⁸. Faisant office de blanc-seing officiel, il lui ouvre la porte des financements solidaires ce qui facilite sa recherche de subventions.

Cazères

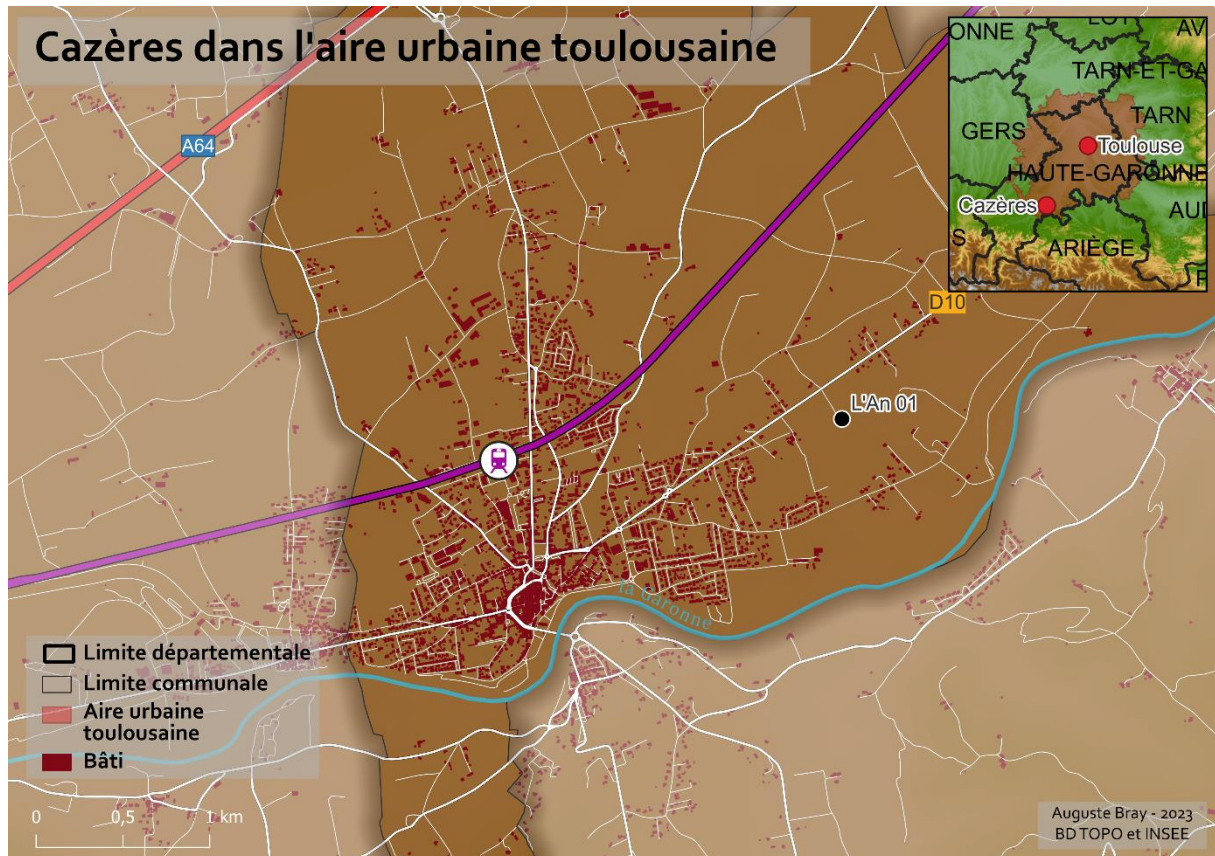
Cazères-sur-Garonne est une commune qui appartient à l'aire d'attraction toulousaine dans le département de la Haute-Garonne. Elle profite du corridor de mobilité qui longe la Garonne avec le chemin de fer et l'A64 qui la situe à 45 minutes de Toulouse en train comme en voiture. La commune est entourée de deux sites Natura 2000 et de trois ZNIEFF¹⁹ autour de la Garonne.

¹⁷ Entretien élu.es et technicien.nes, Anères, n°5 – CRESS, annexe n°2.

¹⁸ Voir glossaire et ce qui concerne le caractère d'ESS du 23, annexe n°4.

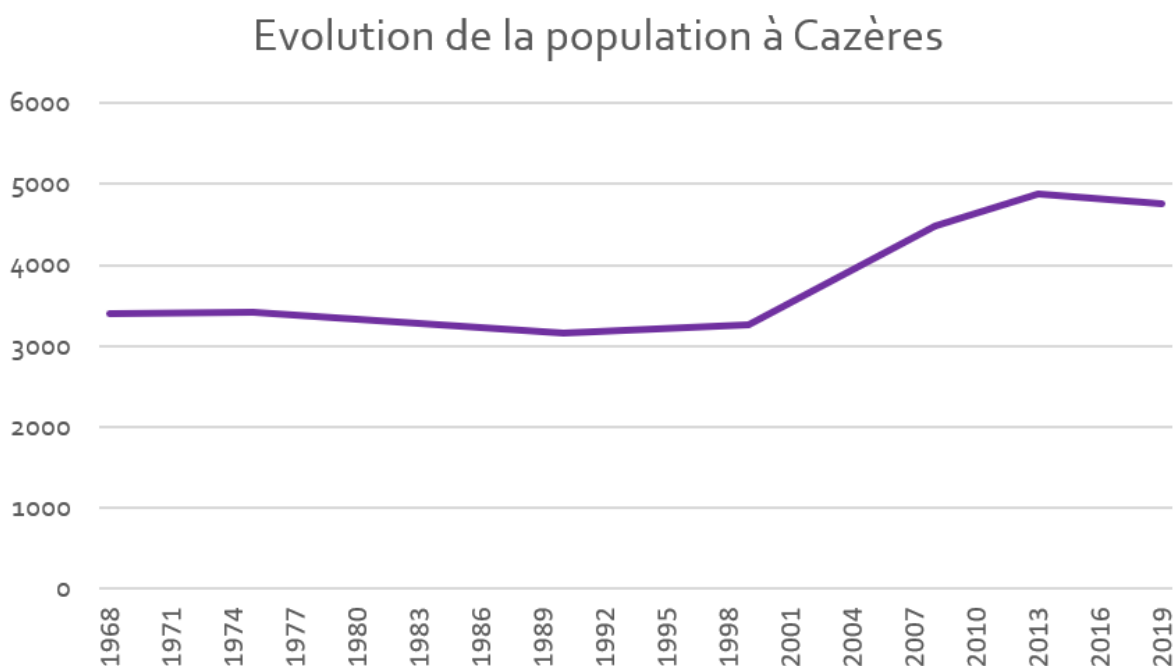
¹⁹ Voir glossaire.

Carte 3 : Cazères, petite ville en bord de Garonne



Le corridor de circulation et la proximité de Toulouse ne sont pas les seuls leviers de la démographie cazérienne. En forte augmentation depuis 2000, elle entre dans une phase descendante depuis les années 2010.

Figure 18 : Un sursaut démographique au tournant des années 2000



Source : Auguste Bray d'après l'INSEE.

Le bond démographique enregistré courant 2000 est à mettre en relation avec une politique de défiscalisation du logement. Celle-ci a permis des opérations d'investissement à vocation locative sur le territoire et a particulièrement touché Cazères (CC Coeur de Garonne, 2019).

« Les règles de la défiscalisation de l'époque ont rendu possible la création d'opérations totalement déconnectées des réalités du marché local (en termes de formes et de prix) et qui n'ont depuis, toujours pas trouvé leur public. »

Communauté de Communes Cœur de Garonne, Plan Local de l'Habitat, 2019

Ainsi, l'expansion urbaine est à décorrélérer de l'unique proximité de Toulouse : c'est bien ici une politique locale qui a fait bondir la construction.

Figure 19 : Cazères dans les années 1950



Source : Géoportail

Figure 20 : Cazères aujourd'hui



Source : Géoportail

On remarque un étalement urbain tous azimuts entre les axes routiers sur des parcelles anciennement agricoles. Les bords de la Garonne ont aussi été aménagés. On remarque aussi des opérations ponctuelles en périphérie comme au Nord-Ouest et à l'Est de la photographie en un mitage assez anarchique.

Cette expansion urbaine s'est faite avec des logements de 4 pièces ou plus qui représentent plus de 60% du parc actuel.

Figure 21 : Des logements de grande taille

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	2 029	100,0	2 226	100,0	2 225	100,0
1 pièce	36	1,8	39	1,8	37	1,7
2 pièces	253	12,5	227	10,2	266	12,0
3 pièces	472	23,3	494	22,2	449	20,2
4 pièces	582	28,7	691	31,0	654	29,4
5 pièces ou plus	685	33,8	775	34,8	819	36,8

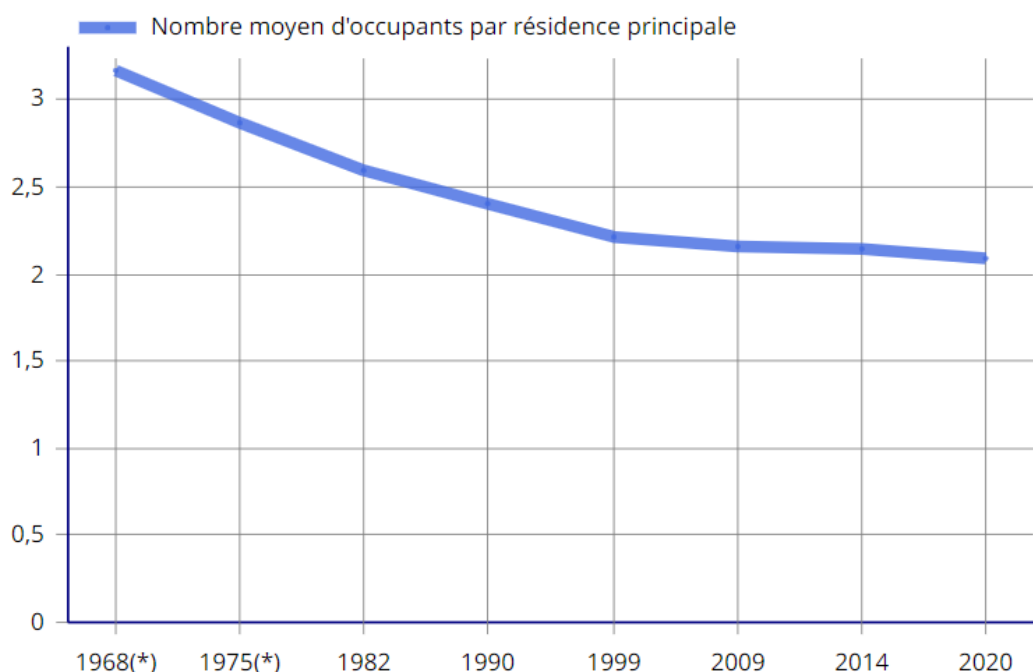
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

De manière assez classique, la taille des résidences est décorrélée de l'évolution démographique. Le vieillissement de la population et la baisse de la taille des ménages interroge sur la réponse du parc aux besoins des habitant.es (CC Coeur de Garonne, 2019). En outre, la figure 23 indique un taux de vacance qui augmente considérablement ce qui indique l'abandon progressif de certains biens.

Figure 22 : La taille moyenne des ménages qui va diminuant

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Figure 23 : Une vacance galopante

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	1 297	1 456	1 543	1 612	1 765	2 427	2 684	2 798
Résidences principales	1 059	1 154	1 227	1 257	1 431	2 029	2 226	2 225
Résidences secondaires et logements occasionnels	82	63	104	140	123	54	58	71
Logements vacants	156	239	212	215	211	345	400	502

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

La vacance représente à plus de 50% des logements de 4 pièces ou plus et concerne souvent un rez-de-chaussée commercial avec des logements qui sont le plus souvent inclus dans le bail commercial. Cette situation impose une restructuration du bâti qui permette un accès indépendant du local commercial pour que le logement ne gêne pas les activités mais aussi une refonte de la séparation propriétaire entre les logements et les locaux (CC Coeur de Garonne, 2019). Il s'agit donc d'une vacance structurelle, dont l'infléchissement n'est possible qu'à raison d'une politique volontariste sur des propriétés privées.

Néanmoins, la ville reste une polarité attractive. Ses emplois ont plus progressé que le nombre d'individus actifs ces dernières années.

Tableau 10 : Une augmentation d'emplois dans la sphère présentielle

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité								
	2009		2014		2020			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	1 633	100,0	1 621	100,0	1 888	100,0	55,2	81,2
Agriculture	39	2,4	38	2,4	35	1,9	43,2	43,2
Industrie	142	8,7	154	9,5	162	8,6	27,9	93,8
Construction	193	11,8	119	7,4	141	7,5	13,8	76,0
Commerce, transports, services divers	771	47,2	762	47,0	870	46,1	54,0	77,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	489	29,9	548	33,8	680	36,0	72,6	86,5

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

On remarque une légère hausse de l'industrie et de la construction. Les plus grandes progressions sont dues à la sphère présentielle : commerce, transport, services divers et administration publique, enseignement, santé et action sociale.

Cependant, Cazères joue la pompe en termes d'emplois. Ses habitant.es travaillent sur d'autres communes, communes dont une part de la population vient travailler à Cazères.

Tableau 11 : Un chassé-croisé des individus actifs

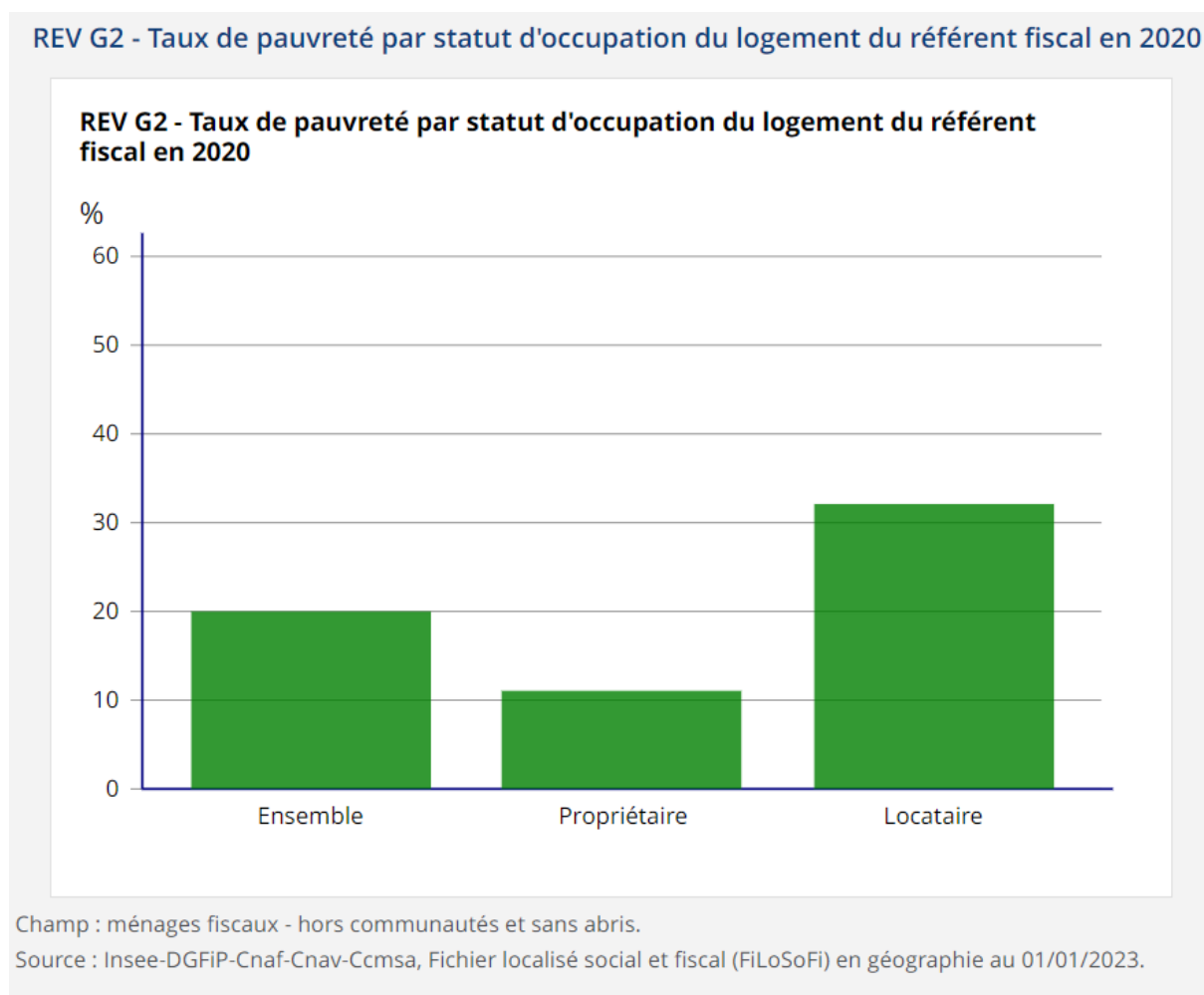
ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone						
	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	1 630	100	1 585	100	1 672	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	553	33,9	588	37,1	555	33,2
dans une commune autre que la commune de résidence	1 077	66,1	997	62,9	1 117	66,8

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

On compte dans les cazérien.nes qui travaillent hors de leur commune de résidence ceux qui font la navette vers Toulouse qui représentent une quinzaine de pourcents des individus.

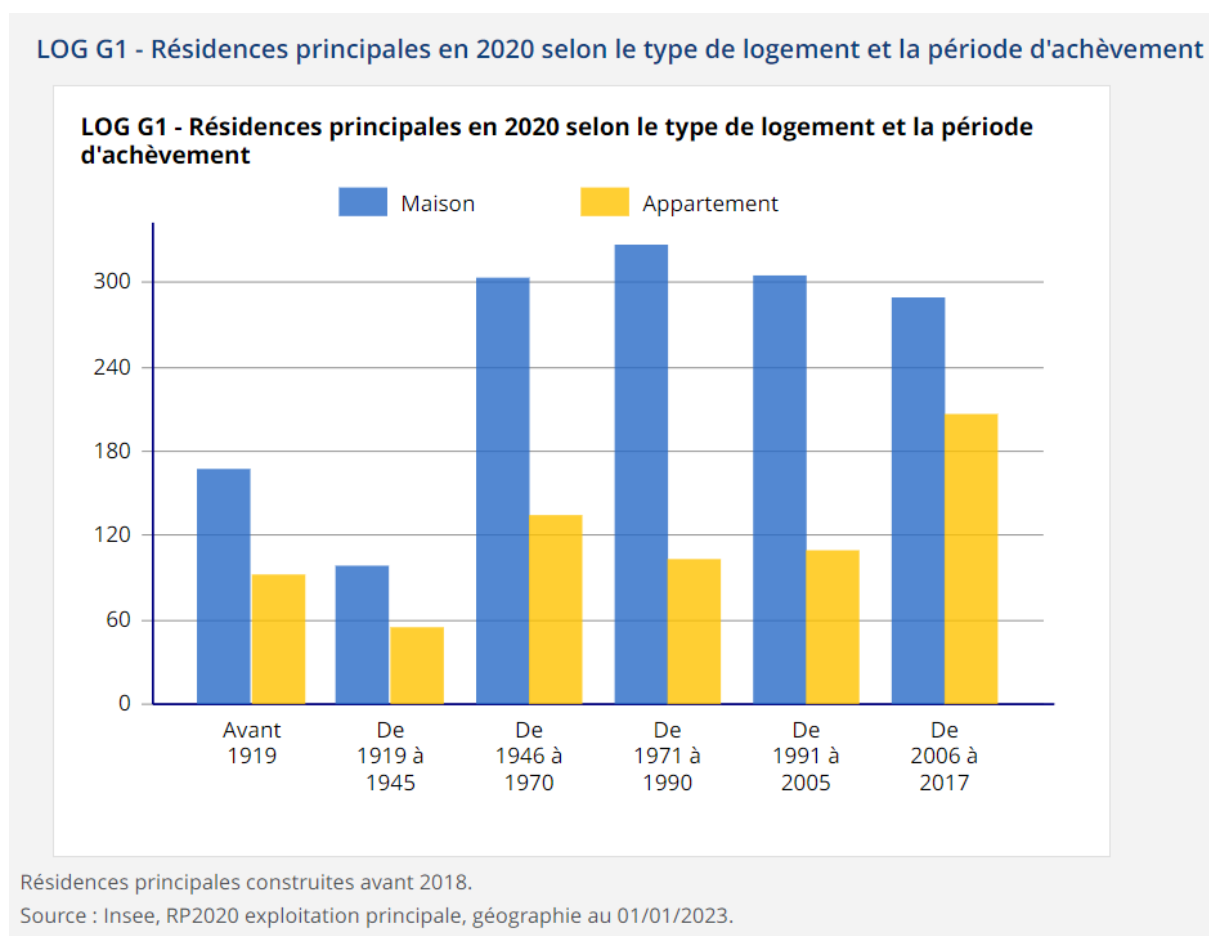
Malgré son attractivité d'emplois, la population de Cazères compte une grande part de ménages modestes.

Figure 24 : Une pauvreté conséquente dans l'ensemble des ménages



Cazères concentre des publics précaires du fait de son offre de logement plus diversifiée qui tient à l'ancienneté de son parc qui ne comprend pas uniquement des logements pavillonnaires comme c'est le cas sur sa communauté de communes.

Figure 25 : Une production stable d'appartements



De fait, la ville accueille une bonne part d'offre locative privée et locative sociale. Quant à son territoire, il est presque dépourvu de logements accessibles aux plus modestes. En effet, le reste de la communauté de communes se constitue essentiellement de grands logements pavillonnaires, inaccessibles pour les ménages modestes. Ceux-ci se concentrent donc là où l'offre le permet, ce qui est particulièrement vrai avec Cazères (CC Coeur de Garonne, 2019).

L'objectif principal du Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat est de diversifier le parc de logements pour diversifier les ménages et répartir les réponses aux besoins des ménages les plus modestes (CC Coeur de Garonne, 2019).

L'An 01

Habité depuis 2014, l'ancienne ferme portait au fronton l'inscription « An 1901 », ce qui faisait écho pour les futur.es coopérateur.ices à l'œuvre de Gébé « l'An 01 ». La devise de la bande-dessinée et du film a été remaniée et la porte a conservé jusqu'à récemment une épithète :

« On casse tout, on réfléchit et c'est pas triste. »

Devise de l'An 01

« Au pire ça sera raté. »

Inscription sur la porte, disparue à ce jour

Figure 26 : Au bout du chemin, l'ancien corps de ferme



Source : Auguste Bray

L'endroit a été acheté avec 5 hectares de terres. La coopérative a acheté le bâti et les deux premiers paysans du collectif ont acheté les terres. Ainsi, 1 hectare est resté dans la coopérative et le reste à été coupé en 2 pour l'exploitation maraîchère d'un côté et la céréaliculture de l'autre.

Il s'agit d'une Société coopérative par actions simplifiées à capital variable dont les statuts assurent la qualité de coopérative. Ils prévoient trois collèges : les habitant.es qui résident pour une durée indéterminée, les nomades qui résident pour une durée déterminée et les enthousiastes qui marquent leur soutien à la coopérative. Ce dernier statut peut concerner des personnes physiques ou morales. Ces trois collèges requièrent l'achat de parts sociales dans différentes proportions et ces parts donnent une voix lors des Assemblées Générales²⁰.

A l'heure actuelle, une personne qui souhaiterait devenir habitant.e doit engager 18 350€ de parts collectives qui correspondent à l'usage et au fonctionnement des infrastructures partagées et 650€/m² pour financer son espace privatif. Une personne nomade définit elle-même le montant qu'elle souhaite investir dans la coopérative en une ou plusieurs fois. Cet apport lui est rendu lorsqu'elle quitte la coopérative ou bien sert de base à son entrée en tant qu'habitant.e.

Les charges d'eau, d'électricité et de gestion du lieu s'élèvent à 70€ par mois en 2019. Il faut y ajouter les charges de travaux qui sont réparties en divisant le nombre de m² collectifs par le nombre de nomades et d'habitant.es et sur la base des m² privatifs ; elles s'élevaient en 2019 à 15€ par an pour les nomades et de 225 à 258€ par an pour les habitant.es.

Les frais de nourriture sont d'1€ par petit déjeuner et de 2€ par repas ou par apport en nature. Les coopérateur.ices s'en acquittent en conscience, c'est-à-dire que personne ne les contrôle.

Les enthousiastes contribuent à leur souhait avec un minimum de 10€ qui correspond à une part sociale²¹.

²⁰ Statuts de l'An 01, annexe n°5.

²¹ Les sous à l'An 01, annexe n°5.

Le budget de départ du projet comprenait 140 000€ de prix d'achat du bâtiment et de ses terres et 60 000€ de travaux. Tous les travaux ont été effectués en autoconstruction pour réduire les coûts à engager par les coopérateur.ices.

Figure 27 : Le bâtiment principal et la salle commune



Source : Auguste Bray

La coopérative accueille actuellement 8 habitant.es adultes, deux enfants et des nomades. Un couple avec enfant habite un appartement au-dessus de la salle commune, deux habitantes ont leur logement en construction. Le reste des habitant.es ont chacun.e une chambre et partagent les espaces de vie. Les nomades sont logés en caravane derrière le bâtiment, sous un préau.

« Ce projet d'habitat groupé se veut un acte politique, en ce qu'il veut être un espace de vie respectueux de l'environnement, favorisant la coopération et la mutualisation des moyens, et dont tou·tes les occupant·es sont impliqué·es dans la conception et la gestion. Il s'oppose tant au modèle de la location que de la propriété individuelle des logements, lui préférant la propriété collective autogérée. »

Statuts de l'An 01, annexe n°5.

Introduction

« Celui qui devient propriétaire d'un logement n'acquiert pas seulement une propriété privée. Il devient la composante d'un processus complexe de construction d'une communauté humaine. »

Paolo Ferrero, ancien ministre italien de la solidarité sociale, « Le Logement social sans condition, sans compromis » dans Les coopératives d'habitants: méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire

Le « rural » en tant que territoire peu densément peuplé par opposition à la ville a disparu des catégorisations de l'INSEE en 2020 au profit d'une définition des territoires par leur densité de population communale et du degré d'influence d'un pôle d'emploi. Cette approche définit un continuum qui va des espaces les plus isolés et peu peuplés jusqu'aux espaces ruraux les plus urbanisés (INSEE, 2021b). Selon l'institut, la forte influence des pôles urbains se traduit pour les territoires en une croissance de population et donc un étalement de l'urbanisation dans les bassins d'emplois. Pour l'OFB (Office Français de la Biodiversité), cet étalement a pour première cause l'aspiration des Français à accéder à la propriété de pavillons individuels avec jardins, suivie par la spéculation foncière dans les espaces denses qui éloigne les ménages modestes. L'OFB met aussi la lumière sur les plus-values réalisées par la vente de terrains devenant constructibles, le coût moindre des terrains en périphérie pour les entreprises, l'avènement du tout voiture et l'aspiration urbaine à un cadre de vie plus spacieux et naturel. Sur la question du bâti existant, l'Office énonce que l'offre ne correspond pas toujours aux besoins et que l'idée reçue qu'un recyclage de l'existant est plus cher que la production de neuf est souvent vraie du fait des politiques fiscales (OFB, 2019). Ce mode de production de logements, dédié à accueillir les populations dans un paysage qui veut mêler aménités urbaines et rurales, arrive aujourd'hui à son terme.

En effet, l'ambition de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) pour 2030 est de diviser par deux le potentiel à bâtir sur la base des hectares qui ont été urbanisés ces 10 dernières années. L'objectif est qu'en 2050, aucune construction ne pourra plus dépasser les seuils déjà urbanisés. Cette loi est une réaction au mitage des terres naturelles et agricoles par la progression de l'urbanisation. Ainsi, le modèle d'une France des propriétaires, prôné dans les années 70 par Raymond Barre et Georges Chalandon, semble n'être plus qu'une chimère pour toutes les personnes qui n'habitent pas encore en pavillon. Pourtant, l'aspiration à la propriété, du fait de la protection et de l'aboutissement social qu'elle représente, ne peut être balayée par une décision administrative.

Le 1^{er} mars 2005, une Charte de l'Environnement est inscrite dans la Constitution française. L'article 7 de cette charte garantit à toute personne le droit de prendre part aux décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement (Assemblée nationale, 2005). Selon le Conseil National de l'Ordre des architectes, le secteur du bâtiment en sa globalité représente 45% de l'énergie consommée en France et environ un quart des émissions directes de CO² du pays, en précisant que cette part augmente si l'on intègre les émissions indirectes du fait des matériaux, des déplacements des personnes et de la conduite des travaux (Ordre des Architectes, 2021). Le secteur est donc en première ligne pour la transition écologique, celle-ci même qui requiert désormais une participation habitante. Ainsi, on assiste à une politique participative qui « remet l'habitant au cœur du logement ». Quid d'habitant.es qui se mettraient eux-mêmes au cœur de leur logement ?

I. Des habitants impliqués dans leur habitat ? Du logement individuel à l'action collective

S'agit-il de remettre les habitant.es au cœur de leur logement ? Comment se fait-il qu'ils aient pu en sortir ? Cette première partie a vocation à dresser un tableau des différentes formes de production de logements en France et de leurs évolutions face aux enjeux actuels. Tout au long du développement, il sera porté une attention particulière à la trajectoire des citoyen.nes dans l'évolution de la fabrication de l'habitat. En effet, le processus de peuplement en cours aujourd'hui semble arriver en bout de course tandis que les habitant.es semblent en avoir été évincé.es.

Dans un premier temps, il s'agira de constater l'essoufflement du modèle d'habiter hérité des années 1970. Ensuite, la marchandisation sera interrogée en négatif en exposant ce qu'est un habitat non-marchand et ce qu'il implique. Finalement, nous verrons comment l'individualisme n'est pas une fatalité en observant les effets que peuvent produire une coopération citoyenne.

a. Diversifier la production du logement : d'autres formes face au même constat

Cette partie consiste à remettre en question les formes principales de production du logement sur le territoire français depuis les années 70 au regard de la crise qu'elle engendre aujourd'hui, sans oublier le rôle de la marchandisation de ce secteur d'intérêt général. Crise sociale, crise économique mais aussi crise du foncier, les acteur.ices de la production de logements sont appelé.es à bifurquer pour rénover leurs modèles.

a.1) L'économie, le logement et l'impossible marchandisation

La mise en marché d'un bien commun

Depuis les années 1980, la théorie du New Public Management efface la différence de nature entre la gestion d'une entreprise privée et la gestion des pouvoirs publics en introduisant les principes de concurrence et de rentabilité. Un récent rapport sur les associations en France, notamment les associations à vocation sociale, fait état des effets de ce management sur la politique sociale qui devient elle aussi lucrative : l'utilité sociale devient l'investissement à impact social (Collectif des Associations Citoyennes et Langlet, 2023). Ainsi, selon une étude, la part des subventions dans les ressources associatives est passée de 34% en 2005 à 20% en 2017 (Tchernogog et al. 2019) tandis que les associations doivent réorienter leurs actions pour correspondre aux cahiers des charges des organismes financeurs. Pour le Collectif des Associations Citoyennes, citant les travaux d'un économiste, la marchandisation « se traduit par la transformation d'une chose en un produit échangeable sur un marché » et pour cela il faut le « standardiser, le quantifier, le monétiser, et le privatiser » (Parrique, 2022) et cela suppose de parfois se détourner de l'objet de l'association qui se conforme à des critères prédéfinis pour être financée.

« Ce système oriente les choix associatifs qui ne décident plus des thématiques sur lesquelles elles estiment nécessaire de travailler en fonction des observations de terrain. »

Maël Pousset du MRJC lors du lancement de l'Observatoire à la fête de l'Huma le 11 sept 2022.

Cette situation induit la réification, le fait de transformer en *chose* marchandable, des activités et des personnes, qui ne sont plus considérées comme engagées et participantes mais réduites à des quantités, prisonnières des catégories qui les définissent et faisant oublier leurs caractéristiques propres et leur pouvoir d'interaction (Honneth et Haber, 2007). L'application de ce principe de

réification au logement est visible dans sa proposition sur catalogue comme produit de consommation de masse standardisé (Topalov, 1987).

Ce processus marchand réduit le logement à des caractéristiques quantifiables qui garantissent sa qualité selon des critères prédéfinis et le conceptualise comme objet unique, sans interaction avec son environnement. Aveugle, l'habitat perd sa caractéristique de mode de peuplement et se rapporte au logement, simple donnée quantifiable qui fait fi des interactions avec les autres secteurs de l'aménagement du territoire. Un technicien des Hautes-Pyrénées remarque cette perception qu'ont certain.es élu.es du logement comme détaché des autres problématiques territoriales que sont la culture, la mobilité, l'emploi et qu'iels le perçoivent uniquement sous l'aspect numéraire²².

Pourtant, dès 1987, Christian Topalov constate que le logement devrait être une marchandise « impossible ». En effet, deux obstacles empêchent la propriété généralisée d'un logement individuel : la non-reproductibilité du sol-support et l'allongement du cycle des capitaux consentis. Le premier obstacle rappelle les ambitions de la loi ZAN : le foncier devient une ressource rare qu'il faut préserver de l'artificialisation sans quoi elle deviendrait nocive pour l'agriculture et l'environnement naturel. Sa raréfaction entraîne la montée de son prix. Le second obstacle vient des habitant.es qui investissent sur du long terme ou les promoteurs qui construisent et amortissent les opérations sur un terme assez long lui aussi. Le rapport achat-vente de la marchandisation est ainsi freiné. Cependant, face aux enjeux de la production et la propriété, évoqués plus bas, il semble que ce soit la crise du sol qui force actuellement à revoir la manière dont nous habitons nos territoires. C'est le sens de l'alerte lancée par Bruno Latour qui annonce cette crise dans une société qui vit hors-sol, fondée sur des représentations et des aspirations qui ne peuvent matériellement pas s'enraciner dans notre environnement donné, faute de ressource. Il propose donc de refaire l'inventaire de nos valeurs et de nos attachements pour parvenir à réhabiter sereinement nos terrains de vie (Latour, 2017).

Les modèles classiques en crise

La production de logements dans le périurbain s'est concentré ces cinquante dernières années sur du pavillonnaire gourmand en terres. A l'origine perçue comme l'aboutissement des classes moyennes, la demande fait désormais du pavillon un produit de plus en plus cher. Un constructeur de maisons en bois à L'Isle-Jourdain admet que les maisons individuelles ont peut-être fait leur temps. Il remarque que sa clientèle la moins aisée va vers la densification, vers les maisons mitoyennes par nécessité car, dans sa quête de propriété, elle ne peut s'offrir un pavillon individuel. On remarque ici que la maison mitoyenne est perçue comme de moindre qualité par rapport à un pavillon dont on peut faire le tour. Bien qu'il s'agisse dans les deux cas de pavillons individuels, c'est la maison isolée qui domine encore dans l'idéal pavillonnaire. Cependant, l'évolution actuelle du marché lui fait remarquer :

« La maison individuelle ça sera pour les gros revenus. »

Entretiens acteurs économiques, L'Isle-Jourdain, n°3 – BTP.

Dans cette même ville, une personne compare des lots actuels de 500m² en pente pour y bâtir un pavillon avec les 2600m² de terrain qu'elle possède dans un village non loin. Elle trouve dommage que venir habiter à la campagne se transforme en une solution intermédiaire de lotissements, un pis-aller entre une belle maison et un bel appartement, en fonction des moyens²³.

« Du coup on est dans un quartier où il faut bon vivre. Même si on ne se voit pas toujours on connaît un peu les voisins mais chacun chez soi est bien et indépendant. »

²² Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – département, annexe n°2.

²³ Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

Ce témoignage ouvre sur la thématique du lien social dans ces formes urbaines spécifiques. Si, pour certains élus, les lotissements riment avec essor démographique et donc dynamisme communal, cela correspond à un mode de vie récent, selon un chargé de projet à la CC Neste-Barousse, hérité des années 70 avec une privatisation et une individualisation de l'espace²⁴. Le monde en tout-voiture augmente la mobilité et légitime la Zonation Morphologique et Fonctionnelle selon la théorie de Le Corbusier dans la Charte d'Athènes de 1933. Cette conception a orienté le développement urbain d'après-guerre : le territoire se découpe en zones pour habiter, travailler, se récréer et se déplacer. En ville, cette zonation a débouché sur la production de grands ensembles reliés aux autres zones par des transports en commun. Rapidement, l'étalement urbain dans les espaces ruraux a rendu la voiture individuelle indispensable. L'espace public restant dans les petites villes comme les rues et les places devient entièrement consacré à ce mode de transport. Plus récemment, une thèse revient sur cette distribution des fonctions des espaces selon leur spécialisation qui mène les communes périurbaines à être identifiées comme communes dortoirs (Brevard, 2007). Pour cette chercheuse, il en résulte une déstructuration de l'espace social et donc une transformation des stratégies d'implication des populations sur laquelle nous reviendrons. Le chargé de projet à la CC Neste-Barousse confirme cet état de fait.

« Ça impacte clairement la vie locale, d'autant plus que les lotissements sont souvent en dehors des bourgs. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°2.

Ce résumé trouve son écho dans les opinions des habitant.es. Un couple d'Anères témoigne que la route depuis les lotissements pour aller sur les bourgs alentours ne passe pas au cœur du village ; ce sont donc des personnes qui n'ont factuellement aucune raison de venir au village, même pour y passer ; ce que font par ailleurs d'autres personnes inconnues mais qui, par habitude font signe à ce couple de retraités dans leur jardin. Ainsi, le mouvement vers le village, sans autre centre d'intérêt que son café associatif, n'est pas naturel pour les personnes habitant les lotissements²⁵. Ici, les foyers qui emménagent dans ces lotissements ne semblent donc pas avoir de porosité avec les habitant.es déjà présent.es.

La cohésion sociale d'individus ou de groupes d'individus dans les lotissements ne se structure pas autour d'espaces communs. Ainsi, elle relève davantage d'une multiplication d'organisation semi-communautaires sur la base d'une proximité sociale mais aussi d'une ancienneté d'emménagement. La coexistence des individus, sans ligne de partage établie hors des aspirations individuelles, pose un problème majeur dans les communes périurbaines (Brevard, 2007). Cette non-mixité est soulignée par la montée des prix dans certains secteurs qui oblige le départ des populations les plus pauvres (OFB, 2019). Cela conduit inexorablement à une homogénéisation sociale dans les lotissements ce qui pose la question de la disponibilité d'une solution de logement pour la diversité des besoins de différents publics. En parallèle, un agent immobilier de L'Isle-Jourdain dépeint la situation des citoyen.nes dans les lotissements urbains : pour lui, la mobilité impliquée par les allers-retours au travail, supprime du temps et induit l'impossibilité de participer à une vie collective sur son lieu d'habitat. Ces deux états de fait tendent à gommer progressivement la mixité sociale en entretenant une claire répartition des habitant.es selon leur niveau de vie et la diminution des possibilités d'une mixité.

²⁴ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°2, annexe n°2.

²⁵ Entretiens habitant.es, Anères, n°4, annexe n°2.

Ce manque de mixité sociale serait donc dû à la standardisation de l'offre qui empêche le parcours résidentiel des ménages (Haumont, 1989) ou par une volonté délibérée d'une part de la population de s'extraire de cette mixité (Charmes, 2009). Cette homogénéité est pointée par un directeur d'agence d'urbanisme comme étant une des conditions qui font des lotissements des pièges démographiques. Il explique que pour avoir un turn-over des ménages, c'est-à-dire que les parents ne restent pas vieillir dans la maison qu'ils occupaient avec leurs enfants, mais que se fasse un parcours résidentiel qui évite à d'autres de faire construire eux-mêmes leur pavillon, il faut une offre suffisamment diverse de logements qui corresponde à différents besoins. Autrement, la capacité de dynamisation démographique des lotissements est très discutée puisqu'elle ne représenterait qu'un bond ponctuel et de moyen terme, avec une taille des ménages qui va diminuant et l'impasse de devoir reproduire une plaque de lotissements (Garié, 2021).

Néanmoins, il semble difficile d'aller contre cette appétence généralisée pour la propriété individuelle pavillonnaire. L'agent immobilier rencontré à L'Isle-Jourdain illustre cette impasse en rappelant l'importance de la propriété dans les valeurs contemporaines et dans le besoin d'un foyer sûr ; néanmoins il s'inquiète de la capacité du marché à offrir à toutes les Françaises un logement en propriété²⁶. Actuellement, un peu plus de la moitié des ménages français sont propriétaires.

Tableau 12 : Photographie du logement en France

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation								
	2009		2014		2020			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	27 533 813	100,0	28 766 069	100,0	30 222 685	100,0	65 700 037	15,3
Propriétaire	15 865 699	57,6	16 579 754	57,6	17 377 827	57,5	39 666 883	20,3
Locataire	10 926 238	39,7	11 505 295	40,0	12 176 800	40,3	24 710 037	8,2
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	4 012 816	14,6	4 228 247	14,7	4 436 787	14,7	10 227 157	12,1
Logé gratuitement	741 877	2,7	681 020	2,4	668 058	2,2	1 323 118	12,7

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

On remarque une légère hausse des locataires depuis 2009 et une stagnation des propriétaires et des locations HLM. Ces chiffres interrogent sur le devenir des ménages qui entrent sur le marché du logement.

La Fondation Abbé Pierre témoigne du saut devenu « énorme voire inaccessible » entre le parc social et le parc privé, qu'il soit propriétaire ou locatif²⁷. En effet, les organismes HLM ne parviennent plus à répondre à une demande qui se bouscule face à une offre qui n'augmente pas pour diverses raisons, comme exposé dans le rapport 2022 de la Fondation Abbé Pierre (Fondation Abbé Pierre, 2022). D'abord, les bailleurs ont absorbé dans leurs loyers la baisse de 5€ des APL en 2017 et ont vu leurs subventions fortement réduites, notamment avec le retrait étatique du Fonds National des Aides à la Pierre, qui finance les travaux de développement et de démolition des HLM, et une augmentation de la TVA sur les prêts sociaux. De 124 000 logements en 2016 à 105 000 en 2019, la production de logements sociaux est descendue à 87 000 en 2020 avec la crise sanitaire pour se rehausser aux environs de 100 000 en 2021. La stratégie désormais dictée par l'État est la vente de 40 000

²⁶ Entretien acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°3 – agence immobilière, annexe n°2.

²⁷ Entretien associations, Autres, n°2 – Fondation Abbé Pierre, annexe n°2.

logements pour alléger le coût du parc. Selon la Fondation, l'État priorise les logements intermédiaires dont les plafonds sont plutôt destinés à la classe moyenne qu'aux ménages modestes (Fondation Abbé Pierre, 2022).

« Les signaux envoyés [...] contribuent à détourner les organismes HLM de ce qui devrait être leur priorité, leur mission sociale de produire, rénover et entretenir leur parc, au profit de nouvelles injonctions : économiser, se regrouper et vendre. »

27e rapport sur l'état du mal logement en France, Fondation Abbé Pierre, 2022.

En parallèle, l'offre de biens à louer sur le marché classique a chuté en quatre ans car les foyers restent dans leur location du fait d'un marché de la propriété devenu inaccessible avec des taux de crédits qui ont triplé de 2021 à 2023 et un apport nécessaire de 40 000€ en moyenne. La vente de maisons neuves a chuté de 30% en 2022, signant le pire bilan depuis 16 ans. Les foyers en logement social subissent la même logique. Cet étranglement induit 2,3 millions de ménages en attente d'un HLM (Le Monde, 2023). A Toulouse, la demande est passée de 22 000 à 50 000 HLM en 2 ans²⁸. Paul Bouvier, Architecte Conseil de l'État, pour qui la perspective d'un logement abordable est encore lointaine :

« Qu'elle est loin cette perspective [...] dans la production courante de nos logements hexagonaux durement soumis aux contingences d'un mode de production capitalistique, de logiques foncières et de modèles sociaux contreproductifs, mais aussi de la fragilité des savoir-faire constructifs réduisant la valeur d'habiter et plus spécifiquement la valeur architecturale au dernier rang de l'équation ».

Paul Bouvier dans Coop ou pas cap ? Vers une réintroduction des coopératives d'habitants en France - Actes des séminaires 2022-2023 – Architectes Conseil d'État.

Dans un souci de rééquilibrer la production et l'offre du logement, de nouvelles formes voient le jour.

a.2) L'air du temps, produire différemment et remettre l'habitant au cœur

Le renouveau des formes classiques face aux usages et à l'accession sociale à la propriété

L'enjeu de renouveler la forme de l'habitat suit directement des pratiques qui ont été mises en place spontanément par des individus qui ne trouvaient pas dans l'offre classique la résolution de leurs besoins ou de ceux de leurs proches. Ainsi, des habitats inclusifs ont vu le jour par le rapprochement de familles qui partageaient des besoins et ont mis en commun des solutions²⁹. A Surgères, les parents de deux jeunes filles handicapées ont pour projet de monter un habitat inclusif qui facilite le lien avec la population locale et l'épanouissement des personnes handicapées. Ce projet, appelé les Moulinettes en ville, table sur une mixité du fait de 6 logements étudiants et la disponibilité d'espaces que leurs filles ont du mal à fréquenter à l'extérieur (arts plastiques, dojo, santé et bien-être). Il accueillerait 4 foyers dont au moins un.e des membres est handicapé.e (France Bleu, 2023). Ce type de logements permet de mutualiser les aides et d'autonomiser les publics bénéficiaires en leur proposant leur propre logement au sein d'espaces communs qu'ils pourront s'approprier.

Au sein de cette diversité, il semblerait que l'habitat coopératif reste le parent pauvre des politiques de logement innovantes³⁰. Toutefois, l'AMI Engagés pour la Qualité du Logement de Demain a pour lauréats 5 habitats coopératifs dont 2 incubés : le 23 à Anères et CoopÉtoile à Ambilly (Haute-

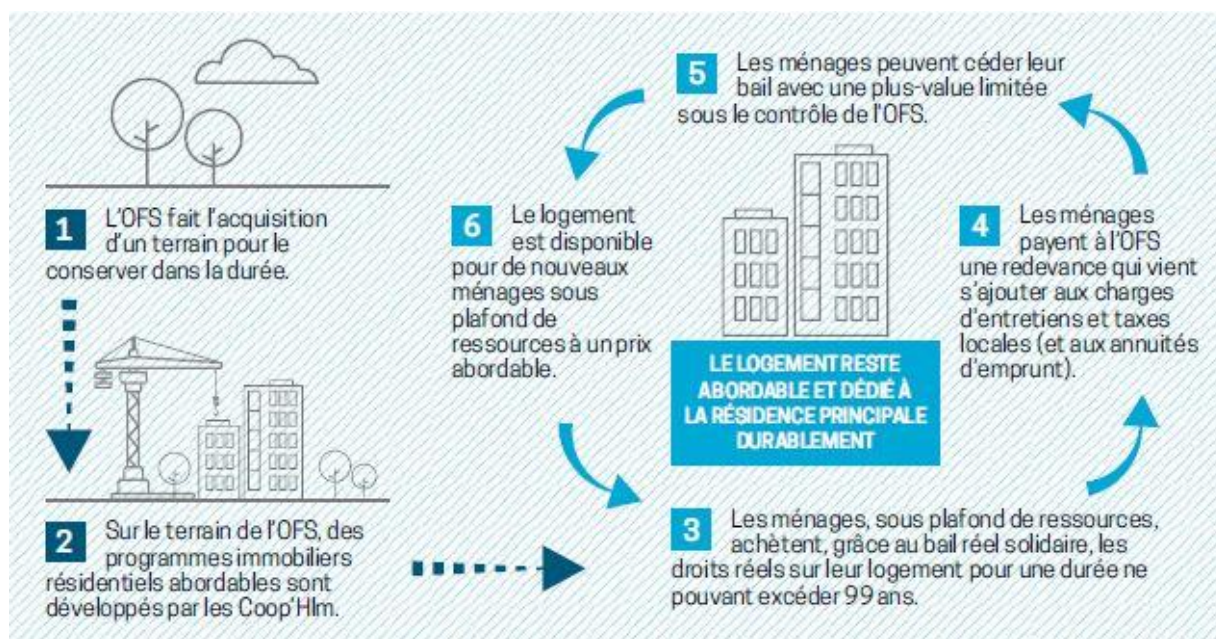
²⁸ Projet des Dominicaines, Autres, annexe n°2.

²⁹ Entretien avec une caisse de retraite, Autres, annexe n°2.

³⁰ Entretiens élu.es et technicien.es, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

Savoie)³¹. Cette reconnaissance du potentiel d'innovation des coopérative se retrouve dans le système du Bail Réel Solidaire (BRS) qu'elles ont inspiré³² et dont la Fondation Abbé Pierre souligne le potentiel d'accession sociale à la propriété. Ce système permet que le foncier reste dans le giron de l'intérêt général et de l'aide au logement en évitant une spéculation trop forte. Le ménage n'est propriétaire que du bâti, ce qui limite la plus-value de la vente mais permet tout de même une opération gagnante s'il souhaitait ensuite accéder à la propriété dans le parc privé à l'aide de ce pécule. Ces baux sont gérés par un Organisme de Foncier Solidaire³³ à but non-lucratif, agréé par le ou la préfet.e.

Figure 28 : Système du Bail Réel Solidaire



Source : Coop'HLM, <https://www.coop-habitations.com/le-bail-reel-solidaire-brs>

On remarque que sur cette figure, proposée par une coopérative de logements HLM formée d'entreprises de l'ESS, l'objectif affiché d'un logement abordable pour la résidence principale désigne la spéculation foncière comme le principal frein à l'accession à la propriété. Dans la même veine, les Établissements Publics Fonciers (EPF)³⁴, organismes d'État, sont des structures qui achètent des terrains et les conservent en attendant qu'un projet se manifeste, souvent en vue d'y produire des logements. Ce dispositif a l'avantage pour les collectivités de réserver du foncier à vocation d'habitat selon les besoins du territoire et permet de choisir le ou la porteur.euse d'un projet correctement établi.

Par ailleurs, le dispositif des ZAC³⁵ garantit une mixité des fonctions en plus d'une mixité de population. Initiée par les pouvoirs publics, l'opération peut être confiée à un aménageur privé qui répond alors à un cahier des charges. Elle a aussi l'avantage de mutualiser les coûts de construction entre la société aménageuse qui lance et finance la construction et les constructeurs qui paieront une charge foncière ou produisent une convention avec l'aménageur. Ainsi, les équipements sont

³¹ Liste des lauréats sur le site gouvernemental de l'AMI : <https://www.engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/actus/les-laureats-de-lami-engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain>.

³² Entretiens associations, Autres, n°2 – Fondation Abbé Pierre, annexe n°2.

³³ Voir glossaire.

³⁴ Voir glossaire.

³⁵ Voir glossaire.

financés par toutes les parties qui en profiteront. Équipements et logements seront ensuite cédés à des utilisateurs publics ou privés. Ces opérations sont l'occasion de produire des quartiers innovants avec une ambition urbanistique, environnementale et participative, notamment parce qu'elles permettent de flécher du foncier vers des opérations spécifiques. On y retrouve souvent des projets d'habitat participatifs.

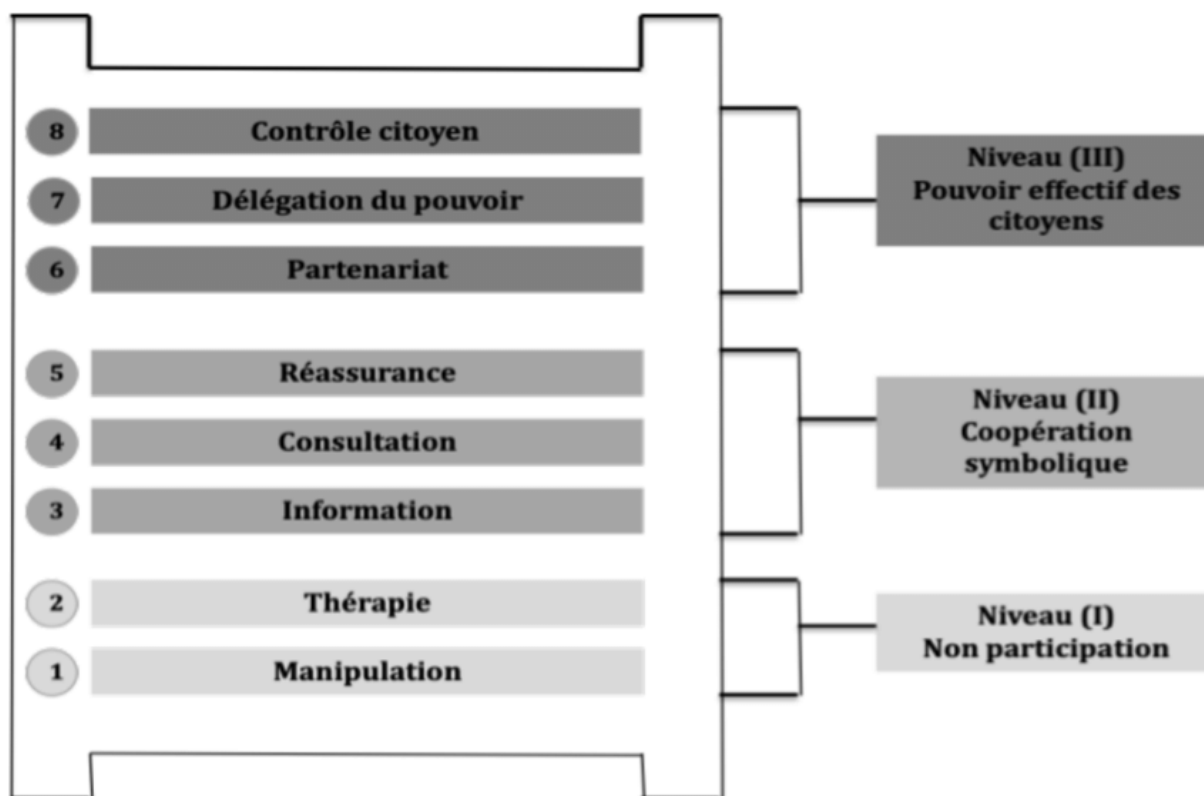
« Ça marque des points l'habitat participatif mais c'est presque anecdotique ».

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6.

En fait, ces outils de grande échelle peinent à s'adapter à une gestion construite avec les groupes d'usager.ères. Pour une élue de la métropole de Lyon, les expériences participatives ne peuvent être reproduites à grande échelle mais doivent influencer la manière dont d'autres projets se constituent avec une focale mise sur les « valeurs de lutte contre la spéculation et de participation ». Pour cette élue, il s'agit de rendre le modèle plus simple afin de le rendre mieux appropriable par les organismes opérateurs (GRAC, 2020). Néanmoins, la maîtrise d'ouvrage partagée implique un sérieux changement dans les habitudes des sociétés aménageuses.

Ainsi, le GRAC a étudié les rapports entre un groupe de coopérateur.ices qui deviendra Abricoop, l'organismes HLM Les Chalets et la SCIC Faire Ville, AERA à l'époque, qui officie en tant qu'accompagnatrice sur la ZAC de la Cartoucherie à Toulouse. Le point de blocage se situe précisément sur l'industrialisation du processus participatif. Pour Faire Ville, il faut une méthodologie précise et très cadrée pour généraliser ce moyen d'accession sociale à la propriété même pour les plus modestes quand Abricoop porte un modèle de forte responsabilité des habitant.es où la mixité sociale est permise par la propriété collective. Les sociologues du GRAC différencient la participation citoyenne portée par les deux parties en la projetant sur l'échelle d'Arnstein qui fait référence dans ce domaine.

Figure 29 : Echelle d'Arnstein de la participation citoyenne



Source : Researchgate, 2021

https://www.researchgate.net/publication/349608311_Evaluation_de_l%27effet_structurant_de_la_participation_citoyenne_dans_le_programme_Villes_Sans_Bidonvilles/figures?lo=1&utm_source=google&utm_medium=organic

Faire Ville se situe pour elleux entre le niveau 5 et 6, de la réassurance au partenariat. Abricoop se place au niveau 8 de contrôle citoyen. La différence ici réside dans la capacité qu'a le groupe de citoyen.nes de se constituer maître d'œuvre. Schématiquement, Faire Ville propose de remettre les habitant.es au cœur du projet quand les membres Abricoop se mettent d'elleux-mêmes au cœur du projet. Cette différence de posture ne tient pas à une quelconque qualité politique de l'une ou l'autre de ces structures mais elle renvoie aux compétences que développent ou non les citoyen.nes, donnée incontournable dans la participation citoyenne. En effet, le groupe d'Abricoop a développé ses compétences de dialogue avec les partenaires techniques et politiques pour affirmer son projet mais c'est aussi qu'il en a eu le temps. Faire Ville, pour qui l'objectif est de produire en masse ce type de logements, n'a pas dans son programme de faire monter en compétence à ce point ses bénéficiaires. Cette volonté de faire rapidement est d'ailleurs perçue comme une faiblesse dans la constitution des groupes d'accédant.es qui ont du mal à financer les espaces communs et à se les approprier (GRAC, 2020).

A savoir que Les Chalets distinguent deux genres d'opération d'accession sociale à la propriété. Le premier où un groupe est constitué par l'accompagnateur qui lui propose une méthodologie de participation. Le second, qui consiste en leur collaboration avec un groupe existant qui s'est autodéterminé et porte son projet. L'organisme HLM n'a pour ce deuxième genre qu'un rôle d'appui technique dans la construction et de porte-voix dans la discussion du groupe avec les organismes aménageurs ou autres acteur.ices de ce type. Les Chalets sont aussi expérimentés dans ce type de projets et investis dans les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (GRAC, 2020). En outre, leur entreprise a profité de cette expérience avec Abricoop sur laquelle elle a beaucoup communiqué.

Ailleurs, à Bordeaux, c'est le bailleur CDC Habitat social qui, du fait d'une collaboration prolongée avec le projet H'Nord alors qu'il était peu connu, a pu se faire une place dans le paysage bordelais en portant un projet innovant en partenariat avec la métropole (GRAC, 2020). Or, ce type d'acculturation semblait encore rare en 2013 lors de la publication de la thèse de Camille Devaux qui introduit la notion de « dépendance au chemin emprunté ». Elle démontre que, même si des acteur.ices s'engagent dans une plus grande participation citoyenne au sein de leurs projets, cela ne suffit pas à faire bouger l'ensemble de leurs pairs. En effet, au-delà de la théorie ce sont les outils qui manquent à ces mastodontes que sont les organismes HLM par exemple. La bifurcation implique des investissements supplémentaires alors même que les investissements précédents sont toujours en phase d'amortissement, dans un temps long des capitaux qui rappelle Topalov. En plus de cela, c'est tout un apprentissage à mener auprès de tous les individus le long d'une chaîne de projet bien huilée, sans certitude que cela débouche sur une production efficace de logements (Devaux, 2013).

« Les coopératives d'habitants, par rapport au volume de ces opérations de rénovation urbaine, ne constituent à chaque fois en effet que des petits objets, mais qui sont toujours situés au cœur des politiques de la ville en train de se faire. »

GRAC dans Les coopératives d'habitants : une voie pour l'innovation institutionnelle dans la transition, 2020.

Ainsi, dans la masse et dans l'urbain, il semblerait que les coopératives restent à l'état de petits laboratoires vivants qui influencent dans une certaine mesure leur environnement et les acteurs de l'habitat. En guise de résumé, les Architectes Conseil d'État ont établi un comparatif des points positifs et négatifs de différentes formes de logement qui ont été évoquées dans cette partie.

Figure 30 : Comparatif de différents dispositifs d'accession sociale à la propriété

COOPÉRATIVE, BRS, LOGEMENT SOCIAL QUELS AVANTAGES, QUELS INCONVÉNIENTS ?

+	LE MODÈLE COOPÉRATIF	-
Achat moins cher		Frais d'entrée
Critères de sélection libres		Pas de plafond de revenus a priori
Propriété, attachement		Responsabilités
Partage démocratique		Soumis au règlement collectif
Modèle non spéculatif		Pas de bénéfices à la sortie

+	LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE	-
Achat moins cher		Frais d'entrée
Critères de revenus		Soumis à des plafonds
Propriété pendant 99 ans		Durée limitée
Transmission possible		Transmissibilité sous conditions
Modèle non spéculatif		Pas de bénéfices à la sortie

+	LE LOGEMENT SOCIAL	-
Loyer moins cher		
Critères des revenus		Peu de mixité
Location = pas de responsabilité		Location = pas d'attachement
Pas de frais d'entrée		Aucun capital à la sortie

Source : *Coop ou pas cap ? Vers une réintroduction des coopératives d'habitants en France - Actes des séminaires 2022-2023 – Architectes Conseil d'État*

La caractéristique négative de l'absence de plafonds de revenus pour les coopératives rappelle que tout un chacun peut y accéder, même en situation d'aisance financière. Ce point est défini statutairement dans chaque coopérative ou selon la vocation sociale du logement définie par le PLS. A ce tableau, on ajoutera la tension qui existe entre la création d'un logement coopératif qui demande un certain capital de savoir-faire et de temps contre d'autres formes qui autorisent l'industrialisation de la production.

Entre valeurs et nécessité, l'obligation du logement collectif

L'agent immobilier rencontré à L'Isle-Jourdain, qui rappelle son libéralisme, évoque l'imminence d'une crise du logement comme de l'environnement et donc l'importance de revenir à

des formes communes de propriété et à l'action collective qui vont être appelées à se développer³⁶. En réponse à cela, un autre professionnel du secteur rappelle que certain.es de ses client.es s'orientent vers de petites surfaces pour des critères écologiques quand d'autres ne se brident pas. Il ressent la volonté d'une vie locale et de minimiser les mobilités mais cette volonté n'a pas souvent d'influence sur le logement³⁷. On peut supposer que l'impératif écologique, s'il a infusé dans la société, n'est pas encore prégnant partout de la même façon. Une coopératrice témoigne d'avoir le sentiment de vivre en cohérence avec ses valeurs loin de la dissonance cognitive de certain.es de ses contemporain.es.

« On est traversés par la même chose que tout le monde, on fait de l'alternatif et ça marche, sans rien occulter. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°3.

Il semblerait que les habitant.es des coopératives entretiennent cette même vision de leur logement comme un socle et non comme un produit d'investissement. À Alter-Habitat-Lislois, c'est la philosophie du bien commun où l'argent investi est mis au service du logement pour toustes et non du profit. Pour une coopératrice, cela interroge la valeur que les personnes mettent dans leur propre logement, au-delà de sa valeur économique. Ainsi, la valeur de ce qu'elle lèguera à son fils ne résidera pas dans le bénéfice d'un logement mais bien dans son éducation et dans la philosophie qu'elle lui transmet³⁸. On retrouve cet état d'esprit à Anères ou un couple plaisante avec l'héritage financier qu'ils pourraient ne pas laisser à leurs enfants³⁹. Ils tiennent le même discours sur le leg immobilier :

« C'est un modèle qu'on va donner à nos descendants, se dire qu'on est capables si on veut bien s'en donner les moyens, et là ce n'est pas que financier, d'arriver à vivre ensemble et d'essayer de mieux vivre que ce qu'on a pu imaginer jusque-là en préservant la propriété privée. »

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

Cette volonté de remettre en question l'héritage par la valeur immobilière peut être dictée par une philosophie propre comme par le constat d'une impasse. À Nanterre, la mairie a lancé un projet d'habitat coopératif dans un contexte de forte tension sur le logement et d'une accession sociale à la propriété au point mort. L'expérience avait pour impératifs la question écologique et celle de la participation citoyenne. Les habitant.es de la coopérative Le Grand Portail à Nanterre, rappellent qu'ils ne sont pas composés de coopté.es qui auraient partagé des valeurs mais bien d'un groupe qui s'est formé par la volonté de sortir du locatif pour accéder à la propriété. Or, cette propriété est partagée et le collectif s'est justement formé sur cet impératif de gérer ensemble leurs aspirations individuelles et de les transposer dans leur futur habitat.

« La propriété apparaît comme un bien commun immatériel autour duquel s'organise et se pense la communauté de voisins »

Claire Carriou dans Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail à Nanterre (France)

Cependant, cet appel à la création d'un projet coopératif ne prend pas systématiquement. À Saint-Fons, quartier QPV dans la banlieue lyonnaise, un projet de coopérative s'est heurté à l'impossibilité de fédérer un groupe local d'habitant.es. Cet échec tient au manque de ressources économiques et culturelles selon une élue de la métropole. La coopérative est perçue comme une propriété au rabais

³⁶ Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°3 – Agence immobilière, annexe n°2.

³⁷ Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°1 – BTP, annexe n°2.

³⁸ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

³⁹ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1, annexe n°2.

qui ne répond pas au besoin d'ascension sociale par la propriété individuelle. En parallèle, le public classique des habitats participatifs n'est ici pas attiré par une zone urbaine encore pauvre en infrastructures et en transports à tel point que l'aménageur reporte l'opération jusqu'à ce que le tramway soit sorti de terre. Répondant pourtant aux enjeux du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)⁴⁰ de diversité et de mixité dans des perspectives de transition écologique, la coopérative n'a pas pu voir le jour (GRAC, 2020).

A Nanterre, les relations de voisinage sont pensées sous l'angle de la responsabilité et de la réciprocité, et non celles de la solidarité et de la convivialité que l'on retrouve plus volontiers dans les discours des autres habitats coopératifs. Responsabilité et réciprocité régissent les usages des logements individuels, des espaces communs en harmonie avec un voisinage construit autour d'un besoin et non pas choisi pour ses valeurs. On retrouve donc la trajectoire différente entre le public classique des habitats coopératifs, doté d'un capital culturel et/ou économique, du moins social, et des publics plus modestes (Carriou, 2014). Le Grand Portail a pourtant vu le jour et c'est bien la multiplication de projets pilotes et l'échange de bons procédés entre eux qui permet la diffusion du modèle (GRAC, 2020). Même par une trajectoire différente, depuis un volontarisme idéologique de vie en commun à une situation subie d'impossible accès à la propriété, deux approches induisent la même finalité : s'approprier collectivement la gestion du logement pour en faire un bien commun qui réponde aux aspirations de chacun et chacune.

La question posée ici est celle de savoir qui doit être responsable de la production et de la distribution de logements, entendu que celui-ci est une nécessité vitale. Il semblerait que, au-delà d'un modèle HLM ou pavillonnaire, c'est bien l'enjeu des finances qui est le plus déterminant. La volonté de populariser la maîtrise d'œuvre et la bifurcation des organismes HLM se heurtent à la question de la rentabilité des opérations et à la rapidité de leur mise en œuvre. Ainsi, l'appropriation de l'habitat par les habitant.es est contradictoire avec une production du logement qui est certes à bout de souffle mais qui ne peut s'extraire d'impératifs de rentabilité pour les organismes qui la portent. Au cœur de la crise, il est difficile de remettre les compteurs à zéro, car la question du logement est déjà prise dans un temps long d'investissements à amortir. C'est ici que se joue la gravité de la crise du logement dont la résolution est grevée par un modèle qui peine à se réorienter.

b. La coopérative pour un logement non-marchand

La crise du logement questionne la manière qu'a le marché de pourvoir aux besoins de la population. Si l'économie est étymologiquement la loi de la maison, cette partie s'attache à esquisser une maison dans laquelle la valeur de l'habitat n'est pas une valeur marchande. En effet, les collectifs de coopérateur.ices refusent la marchandisation du logement et des relations humaines et proposent par là une autre manière de vivre sur le même territoire.

b.1) Le projet anti-spéculatif pour changer la manière d'habiter

La propriété collective

Si l'habitat est un mode de peuplement, une organisation des habitants sur un espace donné, mais qu'il est régi par les seules lois de la spéculation et de la rentabilité, il est raisonné de se demander si l'habitat garantit réellement l'habitabilité. Le format SAS à la base des trois coopératives étudiées induit un choc culturel par rapport aux entreprises classiques et aux

⁴⁰ Voir glossaire.

logements classiques. Une association de L'Isle-Jourdain rapporte un dialogue avec un entrepreneur pour un projet de tiers-lieu :

« Une entreprise c'est vendre le plus cher possible et avoir les coûts le plus bas possible, pour faire une marge la plus grande possible ».

Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°3.

Cependant, la SAS est un format flexible dont les statuts appartiennent à ceux qui les rédigent. Il s'agit plutôt de faire des logements de qualité avec les coûts le plus bas possible, ce qui est rendu possible par le modèle coopératif qui nie le principe de rentabilité⁴¹. A L'An 01, les activités professionnelles ne sont pas intégrées à la coopérative d'habitant.es. Leur engagement collectif dans leur logement permet de voir grand dans l'ambition de le décorrélérer de l'impératif de rentabilité. En effet, leur indépendance vis-à-vis des banques par des engagements personnels et surtout l'autoconstruction permettent de minorer le coût financier par l'investissement personnel⁴². Cet investissement trouve sa rentabilité dans un cadre de vie agréable et des charges d'habitation légères pour toutes et tous. C'est par essence un investissement non-lucratif car le logement est pris pour ce qu'il est, c'est-à-dire un lieu de vie qui nécessite un engagement personnel.

Lors de l'enquête, il a été difficile de faire comprendre aux interlocuteur.ices que le bâti de la coopérative appartenait seulement momentanément aux occupant.es et que ceux-ci n'avaient aucun droit individuel qui dépasse le droit d'usage. C'est bien la différence entre une propriété collective et une propriété collective anti-spéculative, qui fait de la coopérative une entité pour ainsi dire autonome qui doit pouvoir conserver ses orientations premières malgré le renouvellement des habitant.es. La difficulté à comprendre cette particularité se retrouve à tous les niveaux et notamment pour un représentant de l'État :

« Ce qui est particulier sur ce projet-là c'est qu'on est sur du privé mais en même temps on sent qu'il y a un intérêt public [...] Le fait que ce soit coopératif laisse à penser que ça aura un intérêt territorial, un état d'esprit qui fait qu'ils vont diffuser sur le territoire et qu'ils ne sont pas juste là pour s'installer et gagner de l'argent ».

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°3 – Services de l'État.

C'est bien une méconnaissance de la structure juridique et de l'implication des coopérateur.ices qui occasionne ce genre de confusion.

De la même manière, un commentaire sous un article de la Dépêche du Gers qui parlait d'un « soutien » de la mairie pour Alter-Habitat-Lislois fustigeait la direction d'aides publiques sur un logement privé⁴³. Cependant, la coopérative du château de Panat n'a pas reçu le moindre denier public et, si cela avait été le cas, les habitant.es n'en auraient eu qu'un bénéfice temporaire, le temps qu'ils habitent sur les lieux. À terme, tout investissement dans le château est en fait un investissement pour la coopérative et non pour une plus-value individuelle. Il ne représente pas seulement 14 logements pour autant de ménages mais bien un lieu qui peut accueillir durablement des habitants à un prix modeste. Comparé aux expériences passées d'habitat collectif, la dimension anti-spéculative est une nouveauté selon un couple qui fut militant et qui s'étonne de ce genre de projet « fabuleux » dans l'individualisme ambiant⁴⁴. Ce caractère de fable pourrait participer de la mécompréhension qui entoure les implications réelles de ce genre de projets.

⁴¹ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2, annexe n°2.

⁴² Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1, annexe n°2.

⁴³ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.

⁴⁴ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°14, annexe n°2.

Qu'elle soit dictée par le besoin ou par des valeurs politiques, la refonte de la propriété individuelle et du patrimoine semble constituer à ce jour une exception dans le paysage culturel français. Valeur cardinale du mouvement Habicoop, c'est d'abord ce qui frappe et ce qui repousse. À L'An 01, un coopérateur estime que c'est ce que les extérieurs retiennent le plus facilement des valeurs de leur coopérative : ils ne paient pas de loyer⁴⁵. Un couple de retraités rencontrés à L'Isle-Jourdain en micro-trottoir évoque que l'absence d'héritage avec plus-value est un repoussoir majeur à leurs yeux⁴⁶, ce qui est confirmé par les échanges d'une coopératrice avec les visiteur.euses⁴⁷. En effet, à Alter-Habitat-Lislois ou au 23 comme à L'An 01, les héritier.ères s'il y en avait, récupèreraient le capital des parts dans la SAS sans plus-value. Pour en jouir au sein de la coopérative, ils devraient être cooptés d'abord. Le logement comme un bien commun est une valeur affirmée dans les trois coopératives enquêtées et sa garantie prend différentes formes comme le montrent les différents documents statutaires⁴⁸.

Les statuts proposés par Habicoop introduisent des parts de type H qui donnent un droit de veto à la fédération lors de cession de parts ce qui prévient toute velléité de revente avec plus-value. C'est là la clef de la pérennité d'une société coopérative d'habitant.es accessible au plus grand nombre : sur la durée, une potentielle spéculation réduirait à néant la volonté première de faire du logement un bien commun en autorisant les changements de cap politique⁴⁹. Inscrire cette non-spéculation dans les statuts, c'est assurer la pérennité des valeurs au-delà des changements humains.

L'habitat plutôt que le logement

Il s'agit ici de conserver la propriété en tant que situation sécurisante tout en lui ôtant son caractère individuel. En effet, dans un habitat individuel l'interface avec le monde extérieur est rarement incarnée par le voisinage. La coopérative Le Grand Portail donne l'opportunité de créer un espace de sociabilité intermédiaire, entre la sphère privée et la sphère publique, en un voisinage dont les liens se sont construits autour d'un projet commun et non pas nécessairement par une identité sociale (Carriou, 2014). Pour la chercheuse, c'est un moyen d'augmenter sa sécurité contre un habitat individuel au cœur d'un espace étranger. C'est aussi une vocation du 23 à Anères de se différencier du mode de vie individuel majoritaire dans le rural.

« Derrière sa clôture, chacun est seul avec ses problèmes. Avant, l'habitat à la campagne était dense, concentré dans les villages, et la solidarité fonctionnait ».

Présentation du projet Le 23 à Anères, avril 2023, annexe n°2.

Le pas de la porte de son appartement n'est pas la seule limite qui sépare l'intime d'un.e coopérateur.ice de son environnement. Le voisinage comme les espaces mutualisés forment un sas qui prévient la rupture entre l'individu et le global. La réappropriation de son espace de vie individuel et l'extension dans l'espace de vie collectif avant de se confronter à l'extérieur adoucit la relation entre l'individu et le monde global, relation qui souffre d'une brusque montée en échelle. Pour Latour, cette attraction du global pour un individu qui ne serait pas ancré localement est une des causes de la crise généralisée du modèle culturel de progrès infini et l'un des principes qui fait de la solidarité une notion caduque. En effet, sans ancrage local, l'individu perd la notion de ses dépendances, c'est-à-dire de ce qu'il doit à son environnement naturel et humain et à la relation de cet environnement à la crise globale. Il semble donc que les coopératives soient habitées par des personnes qui auraient fait cette jonction entre leur habitat individuel et des enjeux globaux, en

⁴⁵ Entretien coopérateur.ices, Cazères, n°1, annexe n°2.

⁴⁶ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°17, annexe n°2.

⁴⁷ Entretien coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°4, annexe n°2.

⁴⁸ Voir présentation des terrains et annexes n°3, n°4, et n°5.

⁴⁹ Entretien coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

prenant soin de prendre en compte plus largement ce qui constitue leur terrain de vie (Latour, 2017). Ainsi, le processus de construction d'une coopérative oblige chacun.e à lister ses besoins et à les agréger au projet commun. Unaniment, c'est cette phase de mise en commun et de réflexion partagée qui crée la synergie du collectif et qui permet d'accoler au logement partagé une communauté d'habitant.es.

Il s'agit ainsi de revoir ses attachements aux individus qui partagent le même terrain de vie. Une image résume bien cette continuité de l'espace d'une coopérative entre les lieux intimes et les lieux collectifs, et elle est proposée par des parents d'enfants à L'Isle-Jourdain. Iels témoignent des va et vient des enfants dans tout le château, entre les appartements comme entre les différentes composantes d'une grande famille. Cette continuité se retrouve entre certains adultes qui ont la licence d'entrer les un.es chez les autres, par une familiarité acquise avec l'habitude⁵⁰. Cette continuité n'empêche pas le respect de l'intime : le motif du chacun chez soi mais dans un esprit collectif n'est pas une invention récente. Un couple de retraités à Anères témoigne du temps où les voisin.es avaient besoin les un.es des autres et où les solidarités dépassaient les clivages politiques. En parlant du projet du 23 :

« En vieillissant même à deux on a besoin des voisins. D'un voisinage auquel on peut faire confiance, qui vit dans le même état d'esprit que le vôtre. Et j'imagine que c'est ce qu'ils cherchent. »

Entretiens habitant.es, Anères, n°4.

Sans sentimentalisme d'un fantasme du passé, le fait de vivre ensemble selon un cadre commun force les individus à se confronter les un.es aux autres et ainsi de constituer véritablement un groupe d'habitant.es et non une masse d'individus logés.

« Les coop c'est quelque chose qui est appelé à se développer absolument, parce que ça apprend l'altruisme, ça apprend le partage, ça apprend l'acceptation. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°4

C'est d'ailleurs cet aspect qui fonde le soutien des caisses de retraites Agirc-Arrco pour les habitats participatifs et coopératifs. On y souligne le bien-vieillir dans des structures où les individus sont partie prenante de leur cadre de vie décidé collectivement⁵¹.

Il a été vu que c'est dès la phase de projet que le collectif se forme et s'approprie mutuellement. Ayant participé à cette phase avec Alter-Habitat-Lislois, une femme témoigne que se retirer du projet rimait avec se retirer du groupe et donc des liens qu'elle y avait noués. Cette expérience a constitué un renoncement, même si elle a gardé des liens avec certain.es membres du groupe⁵². Ainsi, les projets coopératifs se distinguent par leur capacité à fédérer des individus et à les constituer comme groupe social avec ses règles propres. La coopérative comme bien commun est bien une construction sociale où la phase de co-construction du projet joue le rôle performatif de constituer le groupe (Carriou, 2014). Par ailleurs, une fois ce groupe constitué, on peut observer son influence même une fois le projet habité. Un aménageur remarque qu'Abricoop entretient une participation active dans le quartier, au-delà de leur immeuble sur des actions aussi diverses que le ramassage d'ordures, la mise en place de compost ou d'un marché transitoire en attendant des commerces permanents.

« C'est sûr que ce qu'ils font, leur manière de vivre, diffuse au-delà de leur îlot et eux-mêmes l'ont voulu, ils ne sont pas refermés sur leur îlot, ça essaime pas mal dans le quartier. »

Un aménageur de la ZAC de la Cartoucherie, dans Coop'innov - Les coopératives d'habitants : une voie pour l'innovation institutionnelle dans la transition

⁵⁰ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°2, annexe n°2.

⁵¹ Entretien avec une caisse de retraite, Autre, annexe n°2.

⁵² Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

b.2) Renouveler le rapport aux usager.ères, aux lieux communs

Au fond, le défi est d'opérer une rupture culturelle dans la manière qu'ont les individus de se loger et qu'ont les organismes de produire du logement. Cette rupture est dictée par l'impasse dans laquelle se trouve actuellement le logement en France.

« Pour moi, ça va être très compliqué. C'est vrai que ce serait peut-être la solution de partager, de toutes façons la plupart des gens ne peuvent plus investir. »
Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°2 – BTP

Le directeur d'agence immobilière évoque la nécessité proche, du fait de la loi ZAN et du manque de moyens des ménages, de reconstruire les maisons existantes afin de pouvoir les diviser et les redistribuer⁵³. On peut citer dans cette même veine la campagne de publicité de la métropole de Lyon qui incite à la colocation et au partage de l'espace, des programmes de mise en relation de personnes âgées avec des familles ou des étudiant.es. Ces partages ont non-seulement un intérêt économique mais on leur reconnaît aussi un impact social, notamment sur les personnes âgées, avec une dépendance réduite, moins de pression sur les établissements spécialisés donc une économie sociétale et un « bien-vieillir »⁵⁴. C'est une question qui se pose fortement dans les milieux ruraux avec l'enjeu de l'isolement et du surdimensionnement des maisons pour les personnes vieillissantes. Pour un élu de L'Isle-Jourdain, cet esprit de partage est dans l'air du temps, d'autant plus dans une région où l'offre n'est pas foisonnante. Il remarque par ailleurs que le groupe de coopérateur.ices du fait de leurs réunions, leur présence sur divers événements, ces dix dernières années ont participé à planter la graine de ce modèle de partage dans les esprits⁵⁵.

Cependant, une coopératrice rappelle que cet état d'esprit se heurte tout de même au modèle beaucoup plus simple en apparence du « clef en main »⁵⁶ ; une solution qui reporte la responsabilité de l'habitat sur les seuls constructeurs de logements qui officient plus par lucrativité que par utilité sociale ou par une vision motivée du vivre-ensemble. Néanmoins, l'aménagement du territoire qui a longtemps fonctionné sur ce modèle tend à se métamorphoser en impliquant davantage les populations bénéficiaires. Que ce soit par l'obligation d'une concertation citoyenne par enquête publique sur les projets ou plans d'urbanismes nécessitant une évaluation environnementale⁵⁷ ou par la professionnalisation de la maîtrise d'usage, on remarque que les citoyen.nes sont de plus en plus encouragé.es à s'impliquer dans l'aménagement du territoire. Ici, les coopératives représentent des collectifs de citoyen.nes sertis dans la fabrique du territoire.

Les Architectes Conseil de l'État proposent avec leur séminaire 2022-2023 entre Zurich et Laval une étude de ce que représentent les coopératives dans le paysage urbain suisse. D'abord, les logements sont compacts avec une moyenne de 35m² ce qui permet une faible consommation du foncier, une réduction des consommations énergétiques et un usage intense de l'espace disponible. Cette compacité va de pair avec la mutualisation de nombreux espaces et services annexes. Leur étude met en avant que 90% des coopératives suisses mettent en place un service à la communauté (aide au voisinage, événementiel, mise à disposition d'espaces, aide à domicile). Il s'agit ici d'une densification forte mais acceptable du fait d'un mélange entre logements, espaces communs et espaces publics qui intensifie les usages et la vie en les concentrant au lieu de les diluer à l'échelle de la ville entière (Architectes-conseils de l'État, 2023).

⁵³ Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°3 – agence immobilière, annexe n°2.

⁵⁴ Entretien avec une caisse de retraite, Autre. , annexe n°2.

⁵⁵ Entretiens élu.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie, annexe n°2.

⁵⁶ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2, annexe n°2.

⁵⁷ Article L. 123-2 du Code de l'environnement.

« [Les coopératives sont] guidées avant tout par une certaine vision de la ville et de la vie en société, et non plus seulement par la seule boussole de la faisabilité économique, ni de l'éventuelle rentabilité. »

David Jouquand dans *Coop ou pas cap ? Vers une réintroduction des coopératives d'habitants en France*
- Actes des séminaires 2022-2023 – Architectes Conseil d'État

Le même document s'attache à différencier les coopératives en milieu rural de leurs cousines urbaines pour démontrer la grande plasticité du modèle. Pour les ACE, le caractère abordable du logement qui prime pour les coopératives en zones tendues est moins décisif dans des marchés détendus et sur des marchés faiblement spéculatifs. Les coopératives rurales peuvent se démarquer par la qualité du logement proposé, intégré à un projet de territoire ambitieux qui allie selon les cas la réhabilitation de patrimoine, la transition écologique et le déploiement de services de proximité (Architectes-conseils de l'État, 2023). En 2011, le Livre Blanc sur l'Habitat Participatif qui a vocation à faire mieux connaître cette manière de faire du logement et de se loger, laisse sa conclusion à la chercheuse Anne d'Orazio :

« Aujourd'hui ces démarches sont portées par des habitants qui veulent devenir acteurs d'un dispositif de promotion et de fabrique de la ville dont ils sont ordinairement des spectateurs passifs.

A travers ces mobilisations organisées en véritables « laboratoires », les habitants engagés collectivement cherchent à promouvoir des formes d'innovations sociales et spatiales. »

Anne d'Orazio, architecte urbaniste dans *Le Livre Blanc de l'Habitat Participatif*

En effet, la séparation entre propriétaires et occupants des logements entraîne un rapport de propriété formellement capitaliste qui n'est possible que si une grande part des populations urbaines perd son droit d'usage sur son habitat (Topalov, 1987). Le retrouver suppose peut-être de rompre avec l'individualisme prôné par ce même système capitaliste.

Contrairement au logement, l'habitat coopératif oblige des rapports sociaux avec les pairs. À son échelle, il montre qu'un territoire peut être autre chose qu'une somme de propriétés privées. De fait, habiter en propriété collective est en soi un acte politique qui veut nier l'individualisme mais pas l'individu. Au contraire, il semblerait que la constitution en collectifs permette d'établir des îlots de liberté individuelle.

c. Un collectif pour mettre en action le capital individuel

En théorie, la disponibilité de biens et de services par l'argent rend *in fine* inutile le développement de toute autre compétence chez l'individu en dehors de celles requises pour son métier, puisqu'il lui apporte l'argent nécessaire pour pourvoir à tous ses besoins. Ainsi, une compétence spécialisée permettrait d'accéder à tous les bienfaits d'une société moderne. En parallèle, le besoin d'un Autre n'existe que par le besoin d'échange de compétences. Or, ces compétences ayant été réduites à des services marchandables, il n'est plus nécessaire d'entretenir des relations autre que marchandes avec les autres individus (Honneth et Haber, 2007). Néanmoins, une coopératrice témoigne de son attachement à l'expérience du groupe :

« Je trouve que rien ne vaut l'expérience d'un groupe pour travailler sur plein de choses soi-même, intérieurement ça fait bouger beaucoup de choses. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°4.

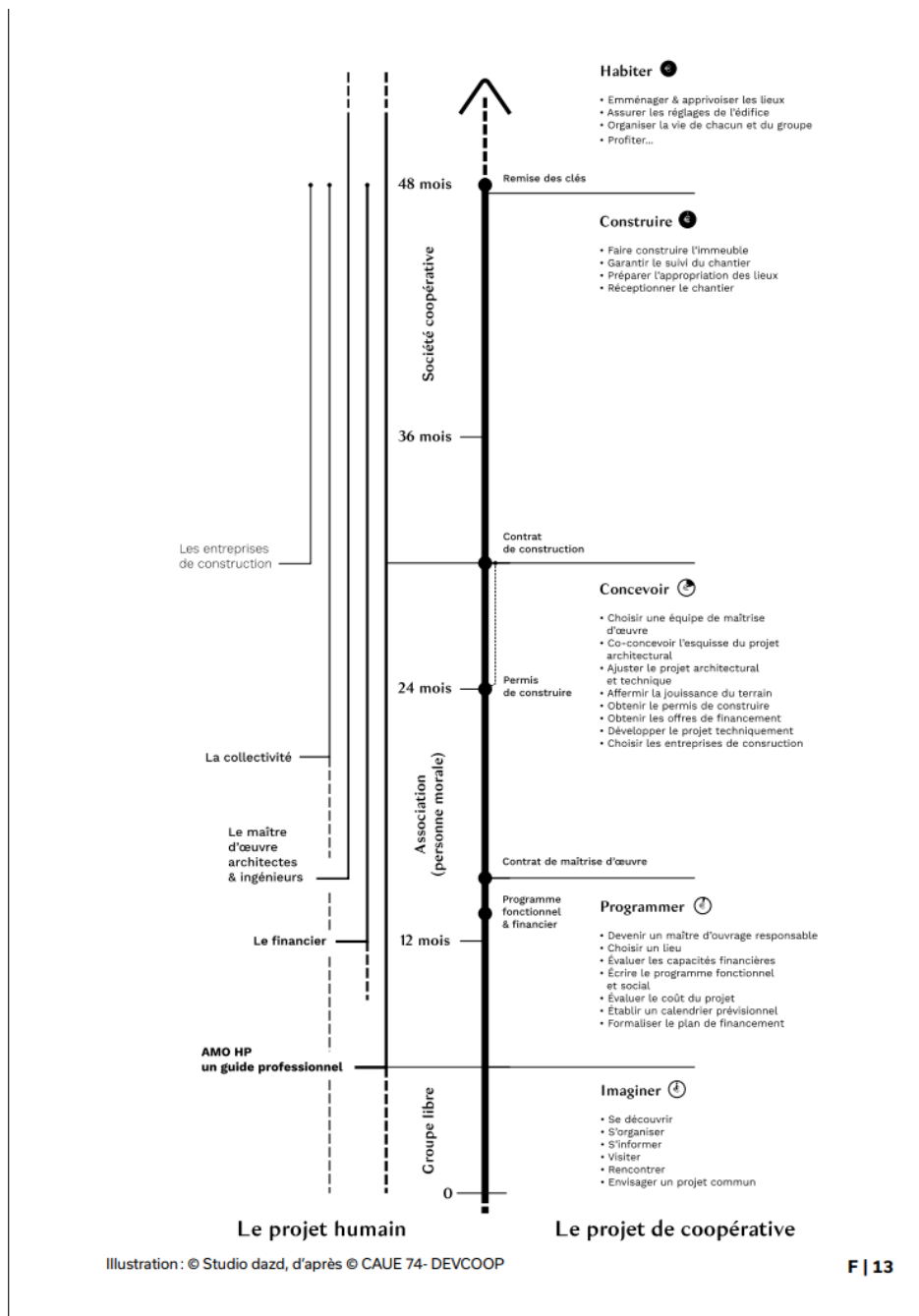
Cette partie s'attache à préciser la relation entre un projet collectif et un individu. D'abord dans la mise en place du projet collectif puis à l'aune de la participation individuelle, nous étudierons l'évolution potentielle des individus et la mise en commun de leurs compétences et capitaux.

c.1) Inscription durable dans un collectif

Des projets au long cours


C'est bien là une des caractéristiques premières des coopératives d'habitant.es jusqu'ici, la durée du montage du projet. Plus d'un groupe a imploré avant d'emménager et plusieurs étapes sont décisives. La figure qui suit, présentant un schéma du déroulement d'un projet, annonce un minimum de 4 ans entre la constitution du collectif et son emménagement.

Figure 31 : Déroulé d'un projet idéal



Source : Engager un projet de coopérative d'habitants dans le Grand Genève. Guide méthodologique.

Sur ce schéma ne figurent ni les contretemps du fait de départ et d'arrivée des coopérateur.ices, ni ceux des attermoiements politiques dans l'acceptation du projet, ni la difficulté à trouver un terrain accessible financièrement. Un projet comme H'Nord autour de la métropole de Bordeaux est un bon exemple. Il est l'un des plus anciens projet de coopérative en France, l'idée datant de 2006, mais les



coopérateur.ices n'ont toujours pas eu le foncier promis par la métropole. Né du besoin de trouver une solution collective au problème du logement en centre-ville, les coopérateur.ices des débuts sont des voisins qui ont vue sur un terrain. Cependant, la métropole a des difficultés dans le rachat d'un foncier soumis à une forte pression et appartenant à divers propriétaires parfois récalcitrants à la vente, ce qui a enlisé le projet. Pour ce groupe, c'est la défaillance du soutien politique qui n'a pas facilité l'instruction des différents aspects du projet auprès de l'administration, malgré le soutien du bailleur CDC Habitat Social. De péripétie en péripétie, les coopérateur.ices ont abandonné le projet et c'est désormais un tout autre groupe qui le porte. Cependant, chaque individu a pu se former chemin faisant aux montages juridiques et financiers, au gré de l'évolution du projet et des contacts avec les acteur.ices concerné.es (GRAC, 2020). À ce jour, le projet est sur le point d'aboutir.

La ténacité des groupes est une qualité non négligeable dans des situations qui poussent parfois à la rupture. Le choix final du foncier fait partie de ces situations car il oppose une réalité concrète à plusieurs mois voire années d'élaboration du projet. Ainsi, Alter-Habitat-Lislois était-elle au bord de l'essoufflement quand s'est présentée l'occasion du château. Or, ce choix a entraîné une scission au sein du groupe avec certaines personnes qui ne s'y retrouvaient pas ; la recherche du lieu a écrémé puis soudé leur groupe⁵⁸. Pourtant, ce petit groupe est toujours en relation avec la mairie pour peut-être monter un habitat coopératif dans la ZAC lorsque son aménagement sera concrétisé⁵⁹. Pour un voisin, c'est le propre des projets idéalistes que d'être en prise avec l'essoufflement de ses porteurs⁶⁰. De l'autre côté du spectre, le 23 à Anères est encore en phase de projet, même si le foncier est assuré et occupé. Une coopératrice, habituée aux intenses vies de groupe le temps d'un projet artistique, apprend ici à prendre patience sur une relation fondée sur un projet commun mais sur un plus long cours⁶¹. Pour ses voisin.es, c'est justement la perspective d'un travail au long cours qui est motivante.

« Parce que moi je ne me voyais pas arriver dans un truc tout fait [...] dans un groupe déjà constitué, ça pour moi c'était hors de question parce que tu ne connais pas forcément les gens, t'as participé à rien. »

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

Rebutant pour certain.es, le projet collectif est ce qui donne la raison d'être des coopératives et permet d'en établir en groupe les valeurs, le fonctionnement et les montages spécifiques. Cette inscription dans un collectif de long cours se retrouve à l'An 01 où est nuancée l'image de « coopérative-éclair » qu'on peut leur attribuer du fait de l'achat de la vieille ferme 6 mois après sa visite. En effet, le groupe avait d'abord créé l'association Utopons dès 2008 pour réfléchir à un projet d'habitat collectif. Or, iels avaient le parti pris qu'une relation fondée uniquement sur des réunions de planification ne pourrait souder convenablement le groupe et iels ont donc entrepris une série de diverses activités avec cette association. Depuis la projection de films à des événements autour de jardins partagés, en passant par la location de toilettes sèches qui leur a d'ailleurs permis de financer en partie leur achat. Le groupe s'est donc préparé d'un point de vue statutaire tout en forgeant sa cohésion autour d'activités annexes. Un coopérateur précise aussi que c'est la recherche active du terrain qui a permis de souder les personnes réellement motivé.es par le projet collectif⁶².

Habiter à long terme avec un groupe de personnes est une configuration sociale assez inédite. Cela questionne sur la pérennité des liens qui unissent les coopérateur.ices. En effet, un coopérateur témoigne son besoin d'avoir un espace de vie personnelle sans lequel il n'aurait pas tenu la distance.

⁵⁸ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

⁵⁹ Entretiens élu.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie, annexe n°2.

⁶⁰ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

⁶¹ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2, annexe n°2.

⁶² Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1, annexe n°2.

En outre, il s'interroge sur la conservation de l'énergie collective sur le long terme, une fois que l'effervescence des débuts passe⁶³. Dans la même veine, une de ses pairs s'interroge sur la longévité de leurs relations, sur l'évolution de l'ambiance générale. Au fil du temps, elle remarque avoir tendance à normaliser leur quotidien et à oublier le caractère original de l'An 01 par rapport à l'habitat classique. Partir et revenir lui permet de se rendre compte à nouveau des avantages de la vie ici⁶⁴.

La formation du groupe

Un projet d'habitat collectif où une forte attention est portée sur les valeurs et le vivre-ensemble occasionne un travail intense sur soi et sur le groupe. Un couple à Anères rapporte que le montage des yourtes a déjà été une activité conséquente. En outre, le travail de montage du projet (statuts, financier, juridique) ainsi que les quelques travaux sont déjà très motivants et stimulants, bien que cela demande beaucoup d'investissement. Ce même couple rappelle que le « saut dans le vide » vers le projet coopératif a été facilité par leur expérience de rachat d'une entreprise qui a constitué un risque conséquent financièrement. Ce pari réussi et à la retraite, ils ont mis ce capital financier et temporel au service de leur projet⁶⁵.

L'idée du temps passé revient souvent dans l'enquête. Au château de Panat, une coopératrice raconte la difficulté qu'elle a eu à trouver un équilibre entre les chantiers et ses enfants, avec un sentiment de culpabilité de ne pas être complètement à l'un ou à l'autre, occasionnant une période difficile émotionnellement et physiquement⁶⁶. Une autre rappelle qu'elle a arrêté de travailler pour se rendre disponible sur le chantier⁶⁷. Une coopératrice de l'An 01 raconte leur premier hiver sans eau courante à l'intérieur, les plaques d'OSB au sol de sa chambre dont la cloison n'a été montée qu'au bout de 8 ans car elle avait estimé d'autres travaux dans la coopérative plus prioritaires⁶⁸.

« On a accepté de vivre très sommairement au début, parce que ça nous permettait de ne pas avoir d'emprunt bancaire, pas avoir de pression. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1.

Les efforts individuels sont consentis pour la réussite du projet collectif, sans que cela n'empiète sur l'expression des besoins. Des conflits ont existé mais ils semblent être résolus selon les règles qui garantissent un cadre positif. Le collectif, c'est aussi l'exacerbation de qualités proprement altruistes. Sur les chantiers à Alter-Habitat-Lislois, toustes ont travaillé sur tous les appartements. Cette mutualisation des tâches et de la force de travail a induit une relation particulière au travail commun :

« C'est tout, je fais mon job et point. Je n'en attends rien d'extraordinaire, ni des compliments ni tout ça. Au contraire c'est la satisfaction d'avoir fait quelque chose, d'avoir rendu service. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°4.

Il faut rappeler ici qu'Alter-Habitat-Lislois a pour principe de ne pas noter ni comparer les heures individuelles dédiées aux travaux. Certes, cela induit des disparités et pose la question du temps disponible entre, par exemple, personnes actives et retraités. Néanmoins, c'est un choix collectif.

Les projets de coopératives sont indissociables d'arrivées et de départs d'individus. Pour un couple rencontré en micro-trottoir qui parle par expérience de son passé militant, la longueur de temps d'un

⁶³ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5, annexe n°2.

⁶⁴ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4, annexe n°2.

⁶⁵ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1, annexe n°2.

⁶⁶ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

⁶⁷ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°5, annexe n°2.

⁶⁸ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°2, annexe n°2.

projet implique des changements qui peuvent en bouleverser l'équilibre (naissance, séparation, mobilité due au travail...)⁶⁹. Les départs sont prévus par les coopératives et c'est d'ailleurs une condition *sine qua non* du bon fonctionnement.

« L'erreur serait de dire on est un groupe d'amis on reste tous soudés. Non, faut qu'on porte le projet, que les gens qui viennent s'y sentent bien [...] mais ça peut être des gens différents depuis le départ. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6.

Un départ est aussi l'occasion de renforcer le groupe. Aucun n'a encore eu lieu à Alter-Habitat-Lislois ou à l'An 01 mais le 23 est en pleine procédure de cooptation, ce qui oblige certains choix. Le récit du refus d'une cooptation est rapporté comme un moment où le collectif se soude, malgré la difficulté de l'exercice. En effet, chaque membre du 23 a expliqué tour-à-tour les raisons du refus d'une cooptation.

« Je veux bien faire le préambule, lui dire pourquoi on ne souhaite pas forcément qu'il rentre dans notre groupe puis après chacun va amener sa pierre à l'édifice. Parce que je suis pas du tout oratrice et que je ne vais pas savoir aligner les idées les unes derrière les autres. Par contre je peux embrayer et je sais qu'avec du soutien à côté ça va avoir le même effet ».

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

C'est donc une décision prise collectivement et appliquée de même qui permet de renforcer la cohésion du groupe face à un élément en inadéquation avec leurs valeurs. Pour ne pas fragiliser l'équilibre budgétaire lors d'un départ, une des clauses des statuts d'Alter-Habitat-Lislois stipule que la société a un délai de 5 ans de remboursements, même chose au 23. A l'An 01 cependant, la chose est plus flexible étant donné que les parts sociales doivent être remboursées à l'échéance de l'année de préavis qui précède le départ. Les statuts prévoient le cas échéant de dissoudre la SAS.

Face à un groupe qui s'est soudé sur un long terme, on peut questionner la facilité d'intégrer un individu ou un couple. Les procédures de cooptation qui demandent la présence préalable des personnes volontaires ont pour objet de les intégrer aux réunions et de se familiariser avec le fonctionnement. Contrairement à un groupe social classique, les règles sont établies et claires et il n'y a qu'elles qui garantissent le bon fonctionnement de la coopérative. En théorie, il n'y a pas la nécessité d'intégrer des codes de comportement ou de langage pour intégrer le groupe d'habitant.es mais seulement l'obligation de maîtriser les statuts et les droits et devoirs qu'impliquent la cooptation. S'inscrire dans le collectif c'est avant tout s'inscrire dans la coopérative.

Néanmoins, on ne peut écarter la question de l'intégration d'individus nouveaux dans un groupe social organisé, quel que soit le degré de transparence de son fonctionnement. À l'An 01, la majorité des valeurs et du fonctionnement est affichée dans la salle commune. Malgré cela, le collectif s'est interrogé sur l'intégration de nouvelles personnes : actuellement deux femmes vont emménager dans la coopérative. Selon elleux, un groupe déjà constitué aura plus de capacité à se faire une place au sein de leur groupe, notamment pour ce qui est de l'adaptation de leur fonctionnement⁷⁰. L'intégration d'une nouvelle personne est régie par un protocole d'accompagnement, d'outils de connaissance mutuels avec le groupe et implique pour cette personne de partager sa projection dans le lieu et dans le collectif⁷¹.

« Moi j'ai l'impression que ce modèle marche pour des gens dans les mêmes réseaux sociaux, milieux ; nous on est quand même plutôt tous issus de bonne famille ou d'une éducation un peu gauchiste alternative collective. »

⁶⁹ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°14, annexe n°2.

⁷⁰ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1, annexe n°2.

⁷¹ Voir Processus pour devenir habitant.e, annexe n°5.

Lors de l'enquête, il a été fait mention à de nombreuses reprises d'une fibre coopérative. Il nous semble cependant difficile d'attribuer à une classe sociale ou culturelle particulière une appétence caractérisée pour la vie collective. En revanche, le projet coopératif pour se mettre en place nécessite ou une certaine aisance sociale ou un accompagnement rigoureux. En France, les solutions d'accompagnement étant restreintes, ce sont bien les caractéristiques sociales qui démarquent la plupart des coopérateur.ices qui doivent faire preuve de leur capacité d'adaptation et d'intelligence collective.

La cooptation permet de sélectionner des habitant.es sur des critères définis par les coopérateur.ices. C'est un processus à double face qui à la fois assure la cohésion du groupe et en même temps limite la diversité culturelle. En effet, une coopérative n'intègre pas une personne qui ne partagerait pas un certain nombre de valeurs notamment autour de la vie collective. Ici, il est intéressant de convoquer l'exemple du Grand Portail. Cette coopérative s'est formée sur le partage d'un besoin immédiat. Les valeurs qui en émergent s'articulent autour du besoin de vivre correctement entre voisins dans un cadre sécurisant (Carriou, 2014). De là, on peut se demander dans quelle mesure ces valeurs sont-elles suffisamment universelles pour impliquer des groupes culturels différents. D'ailleurs, l'étude des coopératives italiennes montrent la création de valeurs communes sur la base d'un rapprochement économique. Celle du mouvement anglais nous apprend qu'il est possible de faire monter en compétence et en cohésion un groupe d'inconnus en pratiquant un encadrement participatif qui lui donne les outils de gestion des conflits, d'accord et d'organisation collective (Maury, 2011). Cette perception est partagée par le coopérateur de l'An 01 qui pointe par ailleurs leur homogénéité sociale.

« Rien que construire des choses ensemble ça rapproche les humains [...] J'ai l'impression que nous on touche un truc mais que nous tel qu'on l'applique ce n'est pas ça le modèle pour la société, ça marche c'est chouette mais c'est un peu trop alternatif. »

Il semblerait donc que l'entre-soi coopératif soit contingent. Il serait le résultat de l'accessibilité symbolique du modèle qui pourrait se voir démocratiser avec une intervention des pouvoirs publics et le soutien de projets.

c.2) Travailler en collectif

Le rôle des femmes

Le cheminement de l'enquête a mis au jour une présence féminine non négligeable au sein du mouvement des habitats coopératifs. D'abord, au niveau de la Fédération : présidente, accompagnatrices, animatrices de réseaux locaux ; le mouvement est animé par de nombreuses femmes. Au CA, la parité est exacte avec 9 femmes et 9 hommes en y ajoutant 3 suppléantes et 1 suppléant.

La tendance ne semble pas le fruit du hasard : sur 6 couples rencontrés, 4 sont entrés dans le mouvement par le biais de la femme, 1 sans distinction, 1 dont l'homme est du métier. La Fondation Abbé Pierre cite l'exemple de la coopérative Babayagas qui figurait dans leur rapport 2021 sur l'inégalité du logement selon le genre, avec des femmes qui cumulent davantage âge, pauvreté et solitude, en démontrant que le montage coopératif peut pallier cet état de fait⁷². La caisse de

⁷² Entretiens associations, Autres, n°2 – Fondation Abbé Pierre, annexe n°2.

retraite rencontrée souligne aussi la plus forte proportion de veuves âgées⁷³. Lors d'un entretien, une partie d'explication est apportée par un couple où la femme rappelle que son mari n'était pas séduit par le principe de la coopérative d'habitants, il témoigne :

« Moi j'ai beaucoup travaillé, le nez dans le guidon, l'avenir, la retraite je n'y pensais pas [...] Un homme va peut-être rester plus facilement tout seul dans son coin. »

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

Attaché à son indépendance au début, le vieillissement lui a fait changer de regard. Il remarque aussi la grande majorité de candidatures féminines pour le 23, elle l'explique par un plus grand nombre de femmes seules. Bien que cette question du genre n'ait pas été prévue dans l'enquête, les micro-trottoirs apportent un éclairage. Un homme annonce que lui et son groupe d'amis ont pour projet de s'installer pour leur retraite dans une maison commune et il ajoute en plaisantant qu'il a peur de leur santé et de l'état de la maison du fait de nombreux excès potentiels⁷⁴. A l'inverse, un couple remarque que dans leur groupe d'amis, ce sont les femmes qui ont pour projet de s'installer ensemble à la mort de leurs maris. En effet, ceux-ci n'entendent pas vivre en collectif, aspirant à une certaine tranquillité⁷⁵, ce qui est corroboré par le couple du 23⁷⁶. Une coopératrice de l'An 01 remarque que la non-spécialisation, au cœur de leurs valeurs, n'inclut pas le soin au bon fonctionnement du collectif, l'attention portée aux autres et à leur bien-être. Elle estime pourtant qu'il s'agit là d'une compétence à acquérir par tous, au même titre que la cuisine ou l'électricité, et qu'elle est actuellement portée par les femmes du groupe⁷⁷.

« Si la non-spécialisation concerne surtout les travaux ça demande beaucoup d'efforts aux filles. La non-spécialisation sur le soin ça sera au moins plus réparti sur qui fait des efforts dans des domaines où on n'est pas à l'aise. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4

Une autre coopératrice de l'An 01 s'est rendu compte qu'elle était très impliquée dans le soin du collectif agricole. Elle évoque l'attention permanente, le fait qu'elle sache où sont les différents outils et qu'elle est sollicitée pour cela. En soulignant que c'est une compétence genrée, elle interroge l'énergie qu'elle y met et sa place dans le groupe de professionnel.les.

« Ça ne serait pas évident pour moi de dire allez je lâche parce que j'ai l'impression que ça pourrait... En même temps ça tournait avant mais dans des conditions qui me convenaient moins. Puis ça me plaît et j'ai l'impression que le collectif y gagne. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3

Elle sait que les hommes ne la relayeront pas sur ce sujet : c'est une conversation qu'ils ont peu professionnellement. Cependant, elle agit selon sa volonté. On peut remarquer néanmoins que cette volonté de faire que le collectif fonctionne bien est rarement à l'initiative des hommes. Avec l'appui de travaux féministes récents, il est possible d'établir que le souci de la constitution d'un collectif qui réponde aux besoins de chacun.es est une capacité enseignée aux femmes tandis que l'individualisme et la concurrence seraient des caractéristiques encore encouragées chez les hommes.

Un cadre pour le Développement du Pouvoir d'Agir

Dans son travail sur la coopérative de Nanterre, Claire Carriou statue que la propriété est un besoin existentiel qui garantit l'épanouissement et l'émancipation de l'individu. Le titre de son étude, *Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif* est évocateur. Devenir autonome et

⁷³ Entretien avec une caisse de retraite, Autres, annexe n°2.

⁷⁴ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

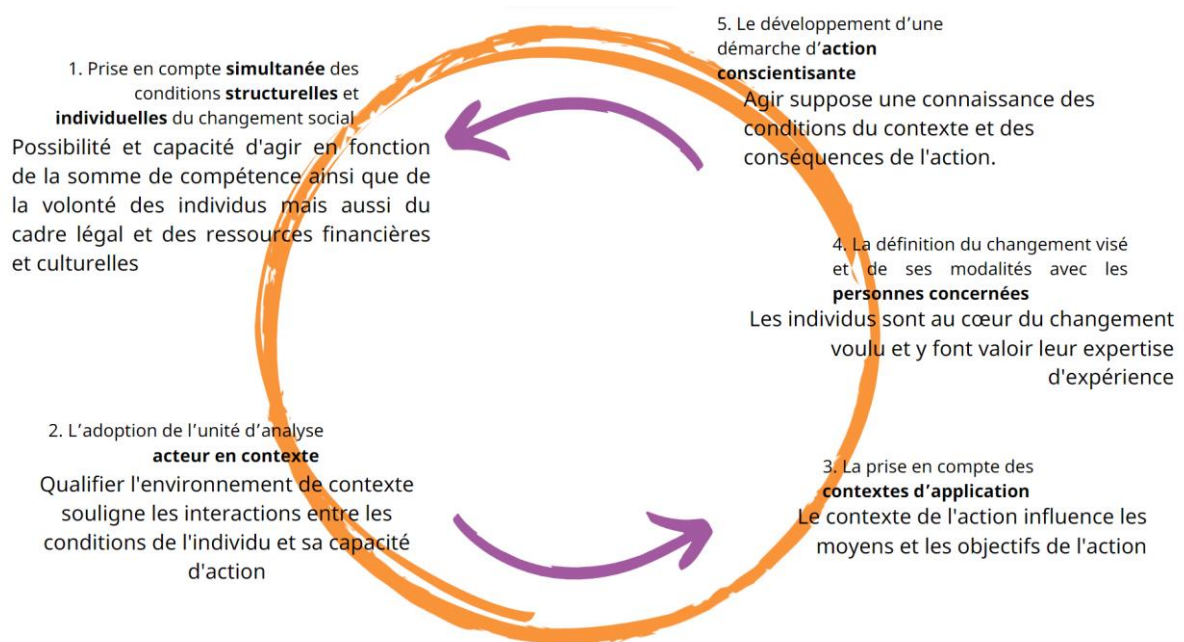
⁷⁵ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°14, annexe n°2.

⁷⁶ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1, annexe n°2.

⁷⁷ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3, annexe n°2.

responsable dans son logement, permet par extension de le devenir pour soi. Cette appropriation de soi est aussi garantie par l'exigence du voisinage dans la réciprocité et la responsabilité (Carriou, 2014). La théorie du Développement du Pouvoir d'Agir (DPA) popularisée en français par Yann Le Bossé qui a inspiré un renouveau dans les pratiques sociales, notamment via la Fédération des centres sociaux et socioculturels, prend en compte ces différentes échelles d'appropriation. Cette théorie rappelle qu'avant de prétendre à une projection dans le monde, un individu doit d'abord pouvoir être acteur de son lieu de vie puis devenir acteur de soi. Sans ces fondements, la capacité d'agir d'un individu est amoindrie (Le Bossé, 2005). Le développement du pouvoir d'agir implique 5 composantes :

Figure 32 : Les 5 composantes du Développement du Pouvoir d'Agir



Source : Auguste Bray via Canva, d'après Yann Le Bossé.

Le développement du pouvoir d'agir des individus suppose une « compréhension de l'interdépendance des sources structurelles et individuelles du changement » (Le Bossé, 2005). Par leur montage et leurs valeurs, les groupes de coopérateur.ices semblent articuler leurs capacités individuelles en vue d'un changement des conditions de logement. Les moyens mis en œuvre et l'objectif visé prennent en considération les enjeux qui régissent actuellement la production du logement et le contexte qui en découle. Ainsi, pour suivre la figure 32, il est possible de dire :

- 1 – La démarche de l'habitat coopératif est à la fois révélatrice de la prise en compte des conditions structurelles et individuelles du changement social puisqu'il s'agit de mettre en commun des compétences et des ressources pour arriver à une fin.
- 2 – L'autonomisation des collectifs met en lumière leur capacité à s'intégrer à leur contexte pour y agir.
- 3 – Cette action est localisée et prend en considération sa portée : les coopérateur.ices ne cherchent pas à changer le monde mais seulement leurs données de logement.
- 4 – Se saisissant elleux-mêmes de leur problématique et postulant qu'ils ont les moyens d'y répondre, les coopérateur.ices se mettent au cœur des changements qu'ils désirent.

5 – Par l'action collective, les coopérateur.ices se familiarisent et se forment à différents aspects de leur action. Iels se plongent dans des enjeux et élaborent une réponse adaptées. Toutefois, s'iels en vivent les conséquences, les coopérateur.ices ont du mal à statuer des conséquences de leur action sur leur environnement immédiat et institutionnel. Le présent travail à vocation à leur en fournir une esquisse.

Les chercheur.euses du GRAC établissent que la coopérative d'habitant.es de Chamarel à Vaulx-en-Velin dans le Rhône est en elle-même un dispositif de mise en capacité. En effet, les habitant.es prennent possession de la construction de leur logement, domaine réservé habituellement aux expert.es. Ainsi, iels investissent des champs de compétences en combinant leurs expertises et leurs expériences individuelles pour constituer un collectif qui fasse concurrence aux « autorités compétentes ». De là, leur méthode d'apprentissage relève de l'émancipation (GRAC, 2021).

Dans la même veine, un certain nombre de coopérateur.ices ont témoigné avoir monté en compétence sur la prise de parole en public et l'expression de son opinion⁷⁸ du fait des réunions répétées. D'autres évoquent l'acquisition et le partage de compétences de bricolage et de travaux au contact des autres sur les chantiers⁷⁹. Cet échange, l'An 01 en fait un principe, celui de la non-spécialisation qui impose à chacun.e des habitant.es de se saisir tour à tour des tâches de gestion de la société mais aussi des travaux. L'objectif est de ne rendre personne indispensable et que toutes aient la capacité de gérer tous les aspects de leur quotidien⁸⁰. A l'inverse, les habitant.es du 23 apprécient la possibilité dans un collectif de faire confiance et de déléguer certaines tâches, notamment juridiques et financières, en gardant cependant un socle commun dans la définition de ces tâches⁸¹.

« L'avantage d'un groupe c'est reconnaître que soi-même on n'est pas apte à peut-être percevoir tous les détails d'un sujet mais au fil du temps on apprend à connaître l'autre et on se dit celui-là on peut lui faire confiance. »

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

De là, le collectif est à la fois un vecteur de montée en compétence individuelle mais profite aussi de la polyvalence de ses membres.

« J'ai vu monter le groupe en puissance et en compétence [...] et le groupe lui-même se renforce. »

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

A l'An 01, cette montée en compétence est à la fois sur la prise de parole et sur l'écoute lors des moments de groupe⁸² mais aussi sur les travaux. Guidés par un principe de non-spécialisation, chaque coopérateur.ice a pu monter en compétence dans les travaux du fait de l'expérience conjugée de tous les coopérateur.ices⁸³.

« On a une relation aux travaux différente où on a envie aussi que ça prenne du temps parce qu'on apprend, qu'on fait nous-même. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3.

Plus subrepticement, le développement du pouvoir d'agir semble aussi être une réalité pour les personnes âgées du mouvement. La coopérative Chamarel revendique cet entre-soi senior pour s'autonomiser et ne pas représenter une charge pour les plus jeunes. Leur volonté est de vieillir, et de discuter des enjeux qu'impliquent le vieillissement, ensemble (GRAC, 2020). Pour le 23, le contact

⁷⁸ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1, n°2, n°3 et n°6, annexe n°2.

⁷⁹ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°5, annexe n°2.

⁸⁰ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°2 et n°4, annexe n°2.

⁸¹ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1 et n°2, annexe n°2.

⁸² Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4, annexe n°2.

⁸³ Voir Faire des travaux ensemble à l'An 01, annexe n°5.

humain et la stimulation retardent le vieillissement, ce qui est ressenti aussi par la doyenne d'Alter-Habitat-Lislois

« Je trouve que c'est une expérience qui est... Ça empêche de vieillir [...] oui bien sûr je vieillis, le corps vieillit mais dans ma tête... ! »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°4.

Pour ce qui est du corps, la présence collective et alternée peut permettre le soutien d'une maladie ou d'un vieillissement. Entre accompagnement et partage d'activités il est possible de retarder une fin de vie⁸⁴. En outre, le projet coopératif permet à une coopératrice du 23 de revenir à son appétence pour l'action sociale

« Peut-être qu'à travers de l'habitat je cherche à réaliser ce que je n'ai pas réalisé dans ma vie professionnelle [...] que j'avais envie d'être proche de l'humain et dans le soin ».

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

C'est ainsi une mise en œuvre d'un capital de compétences individuelles au service d'un projet collectif qui est au fondement d'une coopérative d'habitant.es. Cette mise en commun se fait autour de l'enjeu du logement et permet aux habitant.es de se ressaisir d'enjeux qui les concernent au premier chef mais dont iels sont communément exclu.es.

Une mise en mouvement des capitaux

Il est vrai que la majorité des coopérateur.ices à l'heure actuelle ont, ou cumulent, un capital social, ou financier ou culturel ou de temps. Cependant, l'objectif de ces personnes semble être de mettre en œuvre ces capitaux au service d'une solidarité dans l'accès au logement en incarnant l'idéologie du logement comme bien commun et géré collectivement. Cette ambition se retrouve dans le projet solidaire d'Alter-Habitat-Lislois ou, malgré l'absence de subventions, certain.es coopérateur.ices acceptent de financer une plus large part de l'assiette de la société afin que des foyers plus modestes puissent accéder à un logement dans leur coopérative. Ce déséquilibre financier n'influence aucunement sur la capacité de décision de chacun des foyers au sein de la coopérative puisque la valeur 1 personne = 1 voix demeure.

Pour assurer son ambition de logements accessibles pour des foyers qui n'auraient que peu d'apports, le groupe du 23 cherche encore un équilibre économique. Les fonds propres investis par les coopérateur.ices amorcent les débuts du chantier en finançant les bureaux d'étude, l'architecte, la démolition et la réfection des parties du bâtiment qui le nécessitent en urgence. Toutefois, ces fonds, au vu de l'ambition du projet, ne permettent pas de diminuer les coûts de revient des logements. Actuellement, celui-ci monte entre 2300 et 1700€/m² ce qui correspondrait à un loyer entre 8 et 9€/m² ce qui reste cher par rapport au marché local. La coopérative cherche donc des subventions pour diminuer ce coût de revient pour ne pas dépasser 1700€/m²⁸⁵. Pour un coopérateur, leurs demandes de subventions sont justifiées par leur projet social et l'impact qu'il aura sur le village. En effet, il avance que leur projet est social et n'a pas une ambition lucrative⁸⁶. De fait, leur récent agrément ESUS⁸⁷ permet de faire reconnaître leur utilité sociale et de faciliter l'obtention de prêts et de subventions. D'ailleurs, le représentant de la CRESS Occitanie est convaincu par l'utilité sociale de ce type de projet et ajoute personnellement :

« C'est mettre la solidarité au cœur même de l'habitat au lieu de la laisser juste dans les relations sociales à l'extérieur ».

⁸⁴ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1, annexe n°2.

⁸⁵ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°3, annexe n°2.

⁸⁶ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1, annexe n°2.

⁸⁷ Voir glossaire.

L'ambition sociale et le non-lucratif sont des valeurs que l'on retrouve dans toutes les coopératives d'habitant.es affiliées à Habicoop. On peut ici faire un parallèle avec l'utilité sociale des promoteurs sociaux qui, sur des programmes en BRS⁸⁸ ou de logements sociaux, demandent une subvention d'équilibre à la commune quand les collectifs d'habitant.es constituent leur propre capital et développent leur bâti selon l'expérience de la mairie de La Clusaz⁸⁹. Ici, les collectifs mettent en œuvre leur capital financier propre mais aussi leurs capitaux culturels et leurs connaissances des mécanismes de financements pour obtenir des fonds extérieurs et compléter leur budget.

De fait, l'ambition sociale des coopératives tient à la capacité des coopérateur.ices de la financer ou d'en trouver les financements. Dans l'ensemble des coopératives du réseau Habicoop sont prévus 67% de PLS et 6% de PLAI-PLUS sur les 870 logements annoncés pour 2024⁹⁰. Devant cette ambition d'accessibilité sociale, la Fondation Abbé Pierre admet que ce sont des beaux projets à une bonne échelle mais qu'il leur manque l'effet de masse. De là, les coopératives ne répondent pas au mal logement auquel la FAB s'attaque et ne sont qu'une partie de la résolution de la crise du logement⁹¹. Or, une coopératrice d'Alter-Habitat-Lislois rappelle qu'ils font le maximum sans être reconnus ni aidés.

*« Nous on est un bailleur social mais on n'est pas reconnu officiellement »,
Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1.*

Ainsi, le mouvement essaime mais il faut une évolution réglementaire, une promotion du mouvement pour minimiser le besoin en capital culturel et ouvrir le modèle coopératif à des porteur.euses de projets qui seraient moins compétents en recherche de financements. Il s'agit ici de prendre en considération l'impact social d'une coopérative qui justifie son ouverture systématique à des aides. En exemple, les coopératives de Lodève et du 23 jouent les bailleurs sociaux dans un territoire qui en est dépourvu⁹². De là, le chargé de mission PVD de Lodève a rédigé une note pour l'ouverture des coopératives aux PLAI et PLUS dans un cadre rural en déprise économique où le PLS ne suffit pas⁹³. Il s'agit donc de faciliter l'implantation de coopératives en diminuant la nécessité de mobiliser des capitaux et des montages originaux, gourmands en énergie pour les porteur.euses de projet.

Dans cet objectif, le plaidoyer d'Habicoop va aussi vers une reconnaissance de la qualité sociale des habitats coopératifs. Dans un contexte difficile pour les bailleurs sociaux, la Fondation Abbé Pierre reconnaît l'intérêt de l'ouverture des PLUS et PLAI aux coopératives *« pour que ceux qui aient envie de faire du logement social puissent »*⁹⁴. En termes d'accession sociale, l'An 01 a tablé sur des apports identiques pour toutes lors de l'achat de la ferme. Pour ce faire, la rentabilité de l'activité de location de toilettes sèches au travers d'Utopons puis d'Ecopons, a été un levier majeur. Cependant, certain.es coopérateur.ices ont dû recourir à des prêts amicaux pour apporter le montant nécessaire⁹⁵. Encore une fois, la solidarité a permis à toutes les personnes le désirant d'intégrer la coopérative. Un élu d'Anères conclut cette partie sur l'action des collectifs d'habitant.es en quelques mots :

« Ils ont devant eux un travail considérable, ils ne sont pas fainéants et ils n'ont pas peur. Moi je les admire très honnêtement [...] Ils amènent leur raison sociale et matérielle. »

⁸⁸ Voir glossaire.

⁸⁹ Entretiens élu.es et technicien.nes, Autres, n°2 – La Clusaz, annexe n°2.

⁹⁰ Chiffres internes.

⁹¹ Entretiens associations, Autres, n°2. – Fondation Abbé Pierre, annexe n°2.

⁹² Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°3, annexe n°2 et entretiens élu.es et technicien.nes, Autres, n°1 – Lodève, annexe n°2.

⁹³ Entretiens élu.es et technicien.nes, Autres, n°1 – Lodève, annexe n°2.

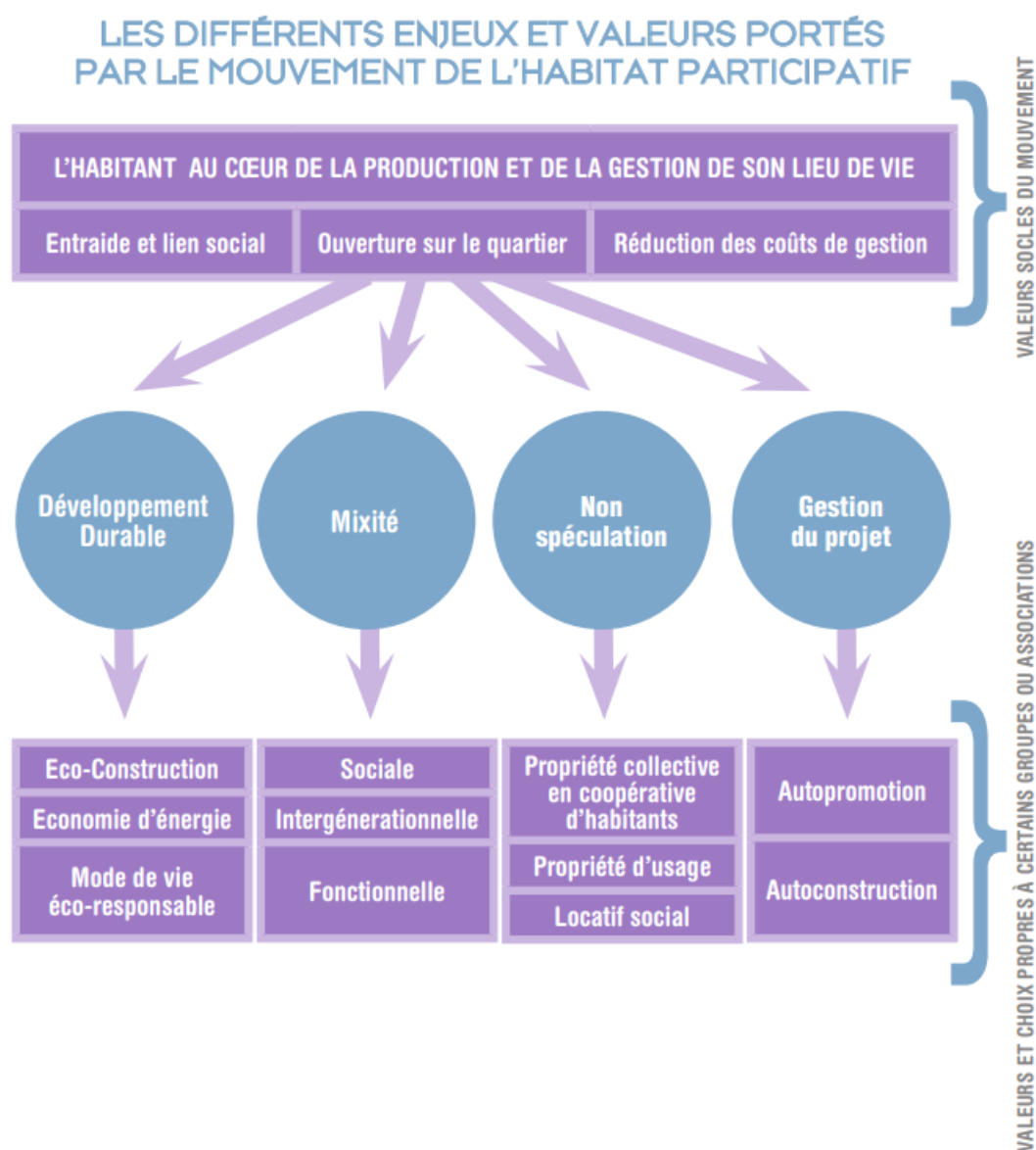
⁹⁴ Entretiens associations, Autres, n°2. – Fondation Abbé Pierre, annexe n°2.

⁹⁵ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5, annexe n°2.

Cette observation rappelle le capital culturel conséquent qui doit être mis en œuvre pour parvenir à monter un projet de coopérative qui nécessite des compétences juridiques et financières.

Cette raison sociale et matérielle des coopératives d'habitants est dans le prolongement du mouvement global de l'habitat participatif. Le Livre Blanc de ce mouvement, paru en 2011, propose une infographie qui résume ce qu'incarne ce mouvement.

Figure 33 : Valeurs et actions de l'habitat participatif



Source : Coordination Nationale des Associations de l'Habitat Participatif. *Livre blanc de l'habitant participatif*.

On remarque que la concrétisation des valeurs communes est propre à chaque coopérative selon ses volontés mais surtout ses ressources. Ainsi, des domaines comme l'écoconstruction ou la mixité, dépendent en grande partie des finances disponibles pour faire sortir le projet de terre. Cependant, des critères comme l'autoconstruction, l'autopromotion ou un mode de vie éco-responsable tient à

la faculté du groupe à partager ses capacités individuelles. En somme, les coopératives sont le résultat d'une mobilisation de divers capitaux individuels mis au service de l'intérêt général. Cet investissement spontané suppose la présence de ces capitaux dans les groupes de coopérateur.ices et fonde le caractère élitiste de ce genre de projets. Toutefois, la démocratisation de certaines aides, sous forme d'accompagnement ou de subventions devrait permettre la démocratisation des initiatives en palliant les inégalités culturelles et sociales des citoyen.nes.

Les enjeux et valeurs résumés ici démontrent en quoi les coopératives d'habitant.es sont des lieux qui incarnent le développement du pouvoir d'agir. En effet, les coopératives d'habitant.es sont le résultat concret d'une mutualisation des savoir-faire et des capitaux en vue d'un objectif commun. Reprenons donc la définition du développement du pouvoir d'agir proposée par Yann Le Bossé.

« La capacité des personnes et des communautés à exercer un contrôle sur la définition et la nature des changements qui les concernent »

Yann Le Bossé dans De l'« habilitation » au « pouvoir d'agir » : vers une appréhension plus circonscrite de la notion d'empowerment

Cette définition souligne la transposition du soin au collectif, une qualité genrée, dans le champ politique. Cet atout est au fondement de la possibilité même d'une mise en commun. En ce qui concerne le logement, le DPA pourrait avoir comme condition *sine qua non* de se constituer en collectif. Individuellement, une lutte pour le logement comme bien commun semblerait vouée à l'échec. Reprenant leur responsabilité pour faire valoir le droit au logement, les coopératives d'habitant.es rappellent la capacité d'agir des citoyen.nes lorsqu'ils s'organisent en collectifs.

Conclusion de la partie :

L'exposé de cette partie démontre la manière dont des citoyen.nes font face à la problématique du logement. Plus largement, iels proposent d'habiter un territoire, de s'organiser pour mieux s'ancrer dans leur terrain de vie. Pour ce faire, se développent des solutions innovantes et collectives, sans lesquelles il semble difficile de proposer une alternative aux lois du marché. Cependant, laisser les habitant.es se remettre au cœur d'un processus duquel iels ont été expurgé.es pose la question des capacités des individus à s'organiser pour produire leur habitat.

En tant que processus de peuplement coopératif, le mouvement des coopératives d'habitant.es prône des valeurs de non-spéculation, de solidarité et de mutualisation. En cela, elles font preuve d'innovation sociale en comparaison au processus de peuplement en place.

Si le monde est une somme de propriétés privées et nos rapports humains des rapports marchands, il semble que la crise de l'habitabilité ne puisse se résoudre. En proposant une alternative, les coopératives démontrent qu'un partage conscient de l'espace par la mise en commun des ressources participe de fait à établir une société différente.

« Quand le logement est mal pensé, l'enfer, c'est les autres. »

Florian Bercault dans Coop ou pas cap ? Vers une réintroduction des coopératives d'habitants en France - Actes des séminaires 2022-2023 – Architectes Conseil d'État

II. L'utilité sociale, une réponse efficace à des enjeux de territoire

Le plaidoyer national du mouvement Habicoop, en présentant des valeurs inscrites sur le papier – un habitat décent accessible pour toutes et géré par les habitant.es, souffre d'une image de niche. Aux yeux des potentiels partenaires politiques et financiers, les ambitions et valeurs sont louables, mais ils s'interrogent sur leur réalité concrète⁹⁶. Il s'agit ici de revenir à l'échelle du terrain de vie pour se défaire d'une vision globalisante qui dilue dans le général des liens et des interactions qui ne sont tangibles qu'au niveau local (Latour, 2017). En outre, la loi de 2014 sur l'ESS et l'utilité sociale souligne l'importance de la cohésion et de la solidarité territoriale. Il convient donc, pour démontrer l'utilité sociale des coopératives d'habitants, de mettre en perspective leur manière d'habiter avec les données des territoires au sein desquels elles s'inscrivent. C'est par cette méthode que l'on pourra définir leur impact, en mesurant l'écart ou l'adéquation entre leur manière d'être et de faire dans leur contexte territorial. Cette partie traite donc trois grands enjeux territoriaux sous l'angle de chacune des trois coopératives.

D'abord, la pression sur le logement et le foncier est présente dans chaque territoire étudié sous des formes différentes et les réponses apportées par les coopératives sont spécifiques à chacune d'elles. Ensuite, la cohésion territoriale se joue sur différentes facettes allant du dynamisme local aux liens entre les concitoyen.nes et il semble que les collectifs prennent à cœur l'intégration à leur terrain de vie. Enfin, leur fonctionnement incarne une implantation localisée de démocratie qui interroge la capacité des citoyen.ne.s à vivre en société en ouvrant des perspectives de gouvernance et de relation individu.es-communauté. Une dernière partie s'attachera à prendre de la hauteur pour qualifier l'objet coopérative au sein du territoire.

a. La proposition d'une alternative pour un logement accessible et durable

Les trois coopératives étudiées sont ancrées dans trois territoires différents, du village au chef-lieu de communauté de communes, avec des pressions foncières d'intensités différentes. Les modestes moyens financiers des collectifs étudiés couplés à leur ingéniosité donnent naissance à un habitat, en tant que processus de peuplement, qui cherche à s'articuler bon gré mal gré avec la situation de leur environnement. En préambule, il est rappelé le contexte général de crise du logement et des terres constructibles face à un marché aveugle, exposé plus haut. Ici sont présentées les réponses apportées aux défis propres à chaque territoire.

a.1) Alter-Habitat-Lislois, du logement collectif en cœur de bourg dans un patrimoine remarquable.

⁹⁶ Entretiens avec Christiane Châteauvieux.

Figure 34 : L'aile ouest du château depuis la cour intérieure



Source : Auguste Bray

L'Isle-Jourdain est prise dans une croissance de population d'une intensité rare qui n'est pas sans conséquence sur le prix du foncier. En 2010, la commune est entrée dans la couronne périurbaine de la métropole Toulousaine. Dès cette époque, les prémices du schéma classique⁹⁷ d'un couple avec ou sans enfants qui travaille sur Toulouse sont présentes. En effet, dès 2007, des lotissements s'ouvraient autour du lac avec de larges lots et accueillant en partie déjà des actifs navetteurs⁹⁸.

« L'Isle-Jourdain sur la périphérie toulousaine a accueilli ces 10-12 dernières années quasiment que du cadre moyen, moyen moins, moyen plus ou très plus, pourquoi ? Parce que l'offre de l'habitat était quasiment exclusive sur du pavillonnaire. Et évidemment, les prix étant ce qu'ils sont : l'achat de terrain, la construction de la maison, font vraiment un projet cher. »

Entretiens élue.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie.

Cette situation implique plus qu'un étalement urbain, exposé en contexte. La construction de logements fait suite à une demande non satisfaite du fait de l'absence du renouvellement de l'offre dans une ville où la croissance démographique est positive depuis plus de 20 ans (INSEE, 2023). Ainsi, la demande pressant l'offre, le prix global des logements a augmenté. Dès 2012, le m² d'une maison ancienne à l'Isle-Jourdain était évalué à 2000€ se félicitait le président de la FNAIM (Fédération Nationale des Agents Immobiliers), tandis que se développait sur le territoire périurbain

⁹⁷ Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°3 – agence immobilière, annexe n°2.

⁹⁸ Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

toulousain un marché à deux vitesses, entre les communes à la croissance très importante et les autres, bien moins attractives avec un bâti vétuste et éloigné (Sud Ouest, 2012). Cependant, la difficulté à se loger à l'Isle-Jourdain pour des populations qui auraient des moyens plus modestes est tangible, comme en témoigne un jeune actif qui travaille pour Ecocert et dont la location a plutôt reposé sur la bienveillance du propriétaire que sur son apport financier⁹⁹. Ainsi, les populations plus précaires et non propriétaires se sont rabattues sur les villages plus avant dans le Gers, ne pouvant pas louer 40m² à 500€ ou faire construire une maison individuelle à un demi-million d'euros¹⁰⁰.

« Je ne sais pas comment les gens vont faire avec le prix des matériaux et vu le prix des terrains, les gens commencent avec des emprunts de dingue. Je pense qu'on vit encore sur des trucs parce que les parents aident les enfants mais sinon ce n'est pas viable [...] Je me suis posé la question, de me dire est-ce que j'achète un bout de terrain mais bon, le moindre terrain, déjà il n'y en a pas, et sinon c'est 200 000€. »

Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°2 – BTP.

Ce constat est bien connu de la mairie, qui cherche des solutions alternatives à ce développement en cherchant à produire une diversité d'offre et d'accès au logement, pour contrer l'emballement actuel.

« Nous sommes vraiment accrochés à cet accueil de tous types de publics, même si la conjoncture n'est pas très favorable. »

Entretiens élue.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie.

Même si les promoteurs sont tenus à 20% de logements sociaux sur les opérations à partir de 10 lots, ces logements se font souvent en bout d'îlot, sur les terrains les moins faciles. En outre, les bailleurs sociaux n'ont plus les finances pour venir lotir des opérations de moins de 25 logements. Or, c'est ce type d'opérations qu'il manque actuellement sur la commune. Face à cet immobilisme de fait, les promoteurs font pression pour redécouper ces petits lots en 1 ou 2 pavillons¹⁰¹. En opérant une ZAC¹⁰², les pouvoirs publics ont cherché à diversifier l'offre d'habitat en évitant du même coup l'effet quartiers dortoirs de certains lotissements. C'est là qu'était pressentie la coopérative d'habitant.es Alter-Habitat-Lislois, sur un foncier que la mairie voulait dédier à l'habitat participatif. Cependant, l'aménageur et le collectif ne sont pas en harmonie et le projet patine de 2011 à 2019, date de mise en vente du château. À ce jour, il existe toujours 5000m² réservé à l'habitat participatif sur la ZAC (sur les 15 000m² réservés en 2011) et la mairie compte bien le pourvoir. C'est la volonté d'un élu qui a porté le modèle pendant les réunions de concertation qui explique ce maintien. En effet, il attache de l'importance à faire évoluer les conditions matérielles des habitants mais aussi les mentalités.

« Là ce qui m'a attiré c'est que c'était vraiment un projet de vie, un choix très particulier avec des moments où il y a mutualisation, coopération, partage. »

Entretiens élue.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie.

Des valeurs auxquelles il est personnellement attaché et qu'il souhaiterait voir partagées.

Ainsi, les membres d'Alter-Habitat-Lislois ont retourné leur projet de construction de 20 logements en petit collectif terre-paille avec une maison commune pour aller vers le Château de Panat, mis en vente par un couple d'Américains qui y venait l'été et qui ne pouvait plus l'entretenir. Pour certaines, cette occasion était salvatrice car le groupe était proche de l'implosion après 10 ans d'attente¹⁰³. Par ailleurs, au vu des travaux au château, l'investissement que demandait un tel projet aurait pu s'avérer trop grand pour un groupe composé aussi de parents avec enfants et d'actifs pour


⁹⁹ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°13, annexe n°2.

¹⁰⁰ Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°2, annexe n°2.

¹⁰¹ Entretiens élue.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie, annexe n°2.

¹⁰² Voir glossaire.

¹⁰³ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.



qui les chantiers représentent un fort investissement¹⁰⁴. En tout état de cause, leur opération de 14 logements n'a finalement nécessité aucune artificialisation. Au contraire, et c'est même la principale remarque entendue lors des micros-trottoirs (7/18 répondants ont évoqué spontanément la conservation du patrimoine), ils font revivre un patrimoine auparavant fermé la plupart du temps. Un patrimoine réhabilité et réhabité par 30 personnes au lieu de 2 sporadiquement, fait remarquer une coopératrice¹⁰⁵. Pour un vieil homme rencontré au parc comme pour la mairie, la coopérative est le seul moyen d'investir et de restaurer un tel patrimoine^{106 107}. D'ailleurs, les coopérateur.ices ont bien cette responsabilité en tête : les façades extérieures n'ont pas été touchées, les menuiseries sont toutes en bois peint et la bibliothèque ainsi que la salle commune, qui donnent sur la rue, ont été laissées telles quelles avec leurs boiseries et leurs vitraux. L'une d'elles rappelle qu'ils ont conservé certains éléments de mobilier ainsi que les jardinières extérieures, en réfléchissant ensemble sur les usages à mettre en place. Elle témoigne de l'attachement commun à la bâtisse et à leur ébahissement à leur entrée, qui se sont cristallisés en une routine respectueuse¹⁰⁸. Cet attachement à l'existant oblige certaines concessions : les vitraux fins rendent l'usage de ces salles difficile en hiver. En parallèle, le groupe est allé jusqu'à contraindre la rénovation d'un appartement, le salon bleu de la marquise, qui n'a pas subi de grands changements du fait de son importance patrimoniale et qui conserve donc une pièce à vivre orientée au nord¹⁰⁹.

¹⁰⁴ Entretien coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°4, annexe n°2.

¹⁰⁵ Entretien coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.

¹⁰⁶ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°17, annexe n°2.

¹⁰⁷ Entretien élue.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie, annexe n°2.

¹⁰⁸ Entretien coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

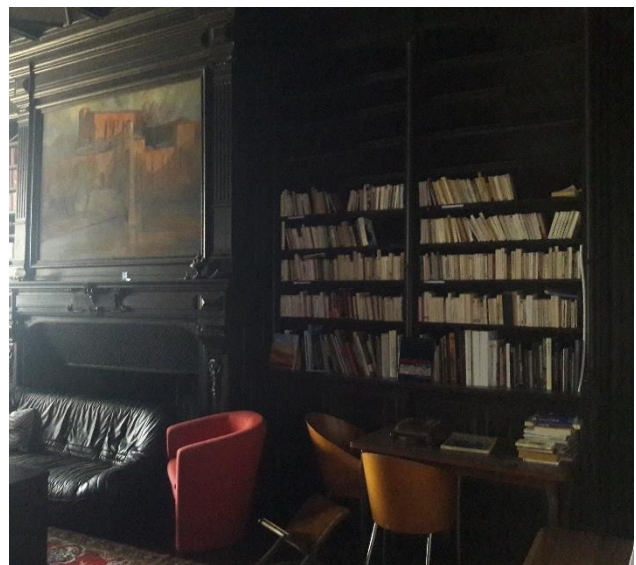
¹⁰⁹ Entretien coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

Figure 35 : Le salon bleu conservé



Source : Lucile Lachgar

Figure 36 : La bibliothèque et son vitrail



Source : Auguste Bray

Non contents d'avoir réinvesti une demeure de cachet, les coopérateur.ices l'ont fait selon des valeurs affirmées d'intergénérationnel et de solidarité, comme le montrent les tableaux ci-dessous.

Tableau 13 : Répartition des ménages à Alter-Habitat-Lislois

	Adulte seul.e	Familles mono-parentales	Couple avec enfant	Couple sans enfants
Total	5	2	4	2
Dont retraités	1			2
Dont femmes	5	1		

Source : Auguste Bray

Les foyers représentent donc un panel assez divers de situations, avec une forte représentation féminine. Comparé au schéma classique des nouveaux foyers arrivant sur la commune, le peuplement de la coopérative est donc une exception en ce qu'il permet la surreprésentation d'adultes seul.es et de familles monoparentales qui ont des difficultés à se loger dans le marché standard de la commune. Ici, la coopérative met en place des loyers indexés sur les ressources des foyers.

Tableau 14 : Loyers des logements à Alter-Habitat-Lislois

2022-2023	Très social	Social	Intermédiaire	Libre
T2	262€	349€	435€	524€
T3	340€	454€	565€	681€
T4	419€	559€	695€	838€
T5	497€	665€	826€	995€
Apports en parts sociales correspondant	Minimum de 100€	15% de la valeur du logement	30% de la valeur du logement	30% de la valeur du logement

Source : Auguste Bray d'après Alter-Habitat-Lislois¹¹⁰

L'appartenance à l'une ou l'autre des catégories est calculée sur la base de la typologie du logement, des revenus du foyer et de la composition familiale. En l'état, 3 foyers sont en redevance libre, 6 en Intermédiaire social, 2 en social et 2 en très social. Cette répartition garantit l'équilibre financier de la coopérative. Les loyers sont fixés chaque année en AG, de sorte qu'ils ne dépassent pas 33% du revenu de chaque foyer ou que le reste à vivre ne soit pas en dessous du seuil de pauvreté. Les apports peuvent être constitués progressivement selon des échéances individuelles. Ce montage, appuyé sur les catégories sociales de l'ANAH, se retrouve dans une grande majorité des coopératives adhérentes d'Habicoop. Elles adoptent donc cette solidarité financière entre les ménages et le niveau de redevance varie selon leurs revenus et sont révisables au besoin. L'accessibilité sociale relève donc davantage d'un choix politique basé sur la solidarité entre les habitant.es que d'une possibilité offerte par des subventions dédiées.

Ainsi, la « revanche sociale »¹¹¹ que représente l'emménagement dans un château n'est possible que par une forme de don par les ménages qui peuvent y consentir et par là, pallient l'absence d'agrément d'un prêt PLS, qui a bloqué la potentielle garantie des collectivités, ce qui a rendu difficile la négociation d'un prêt bancaire. Celui-ci est finalement de 600 000€ sur 16 ans avec une garantie hypothèque (GRAC, 2020). Les loyers sont justifiés par la nécessité de rembourser cet emprunt bancaire ainsi que les apports personnels des coopérateur.ices. En effet, le montage

¹¹⁰ Voir charte financière, annexe n°3.

¹¹¹ Expression humoristique employée par certain.es coopérateur.ices d'Alter-Habitat-Lislois.

présente la fragilité de reposer sur certains foyers qui ont consenti un apport plus conséquent grâce à l'héritage, le capital accumulé ou un prêt familial¹¹². En tout, 800 000€ ont été prêtés par les coopérateur.rices avec deux couples qui ont apporté 200 000€ chacun et une personne 300 000€. L'objectif final étant que la SAS soit complètement propriétaire une fois que tous les fonds propres seront remboursés¹¹³. Avec un budget d'1 million pour l'achat et de 500 000€ pour les travaux, cet équilibre précaire était le prix à payer pour la réalisation du projet.

« Tu ne peux pas faire de la mixité sociale et avoir un gros budget. »

Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°2.

Actuellement, la coopérative est en déséquilibre financier, ce qui impose de coopter rapidement un foyer avec des revenus pouvant supporter un loyer libre pour le T4 bientôt disponible pour revenir dans le positif. Un des couples actifs est reconnaissant de ces « gros apporteurs » sans qui ils n'auraient pu emménager, du fait de leur absence d'épargne. Cependant, leurs revenus leur permettent une redevance intermédiaire. Iels témoignent que le facteur financier est un enjeu pesant, avec l'angoisse que le montage finisse par ne plus fonctionner. Lors de la rénovation, il fallait rapidement installer des foyers pour que la coopérative engrange des loyers. L'équation entre le montant de l'emprunt, le coût et la nécessité des travaux, et la mixité sociale est un véritable casse-tête. Iels regrettent par ailleurs les nombreuses aides pour l'accès au logement individuel et leur inexistence pour les coopératives¹¹⁴.

Malgré l'absence de soutiens extérieurs, la coopérative met en place un habitat qui entre dans les impératifs de la transition écologique. La taille des logements est réduite à l'usage qui en est fait et 200m² d'espaces sont mutualisés (chambres d'amis.es, buanderie, salle de réception). En outre, le jardin partagé accueille des poules dont les œufs sont distribués à tour de rôle, le potager en construction apporte quelques herbes aromatiques et l'agrément d'un jardin bien fourni profite à chaque individu. Habiter individuellement le château suppose certes une proximité de voisinage mais la localisation, la sécurité et le cadre de vie sont des critères à prendre en compte par rapport à l'offre majoritaire à L'Isle-Jourdain.

Ici, la volonté d'accessibilité sociale est portée uniquement par la solidarité des membres de la coopérative, en accord avec leurs valeurs. Sur l'usage d'un terrain déjà bâti pour la production d'un nombre conséquent de logements plus accessibles que la moyenne, une coopératrice remarque avec malice :

« C'est du fait du bâtiment plutôt que de la coop mais c'est du fait de la coop qu'il y a le bâtiment. »

Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°6.

a.2) Le 23 à Anères, revitalisation d'une grande friche dans un petit village

Dans un village contraint dans son foncier constructible, la taille des ménages par logement chute depuis les années 70 ; des familles dans des grandes maisons voient les enfants partir mais les parents restent dans un logement désormais sous-occupé. Ce mécanisme bien connu entraîne une décroissance démographique compensée ces dernières années par des arrivées de foyers qui construisent de nouvelles maisons en périphérie du centre pour la majorité d'entre eux, sans réutiliser le bâti existant¹¹⁵. Foyers qui vont suivre inexorablement la logique de baisse de la taille des ménages ou foyers qui n'ont emménagé qu'à une ou deux personnes. La situation de grandes maisons occupées par de petits ménages interroge la manière dont la démographie peut évoluer dans des logements potentiellement sous-consommés mais qui consomment eux-mêmes du

¹¹² Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

¹¹³ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.

¹¹⁴ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°2, annexe n°2.

¹¹⁵ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

foncier. Il s'agit donc d'implanter une autre manière de faire dans le peu d'espace disponible du fait de la réglementation foncière qui rend difficile les constructions neuves.

Au 23, il semble que ce soit davantage la reprise de la friche que le modèle alternatif qui suscite l'intérêt des habitant.es et des pouvoirs publics. Intérêt des habitant.es qu'il faut d'ailleurs fortement nuancer : pour la mairie, la grande majorité des Anérois et Anéroises est incrédule mais bienveillante sans pour autant s'intéresser plus avant aux tenants et aboutissants.

« Je pense que si [les membres du 23] arrivent à la fin de leur projet, beaucoup de gens en seront satisfaits, indépendamment des idées qu'ils véhiculent. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie.

Ce qu'il sent, c'est le soulagement qu'ont les habitant.es à voir ressusciter un bâtiment à l'abandon depuis 10 ans. D'ailleurs, le voisin immédiat du 23 a ses pièces maîtresses de charpente partagée avec le bâtiment mitoyen et il a fort intérêt à ce que ce dernier soit en bon état. Il indique lui aussi que les discussions au village portent sur l'intérêt de voir revivre une ruine¹¹⁶. Cet état d'esprit est partagé par une habitante qui parle de l'intérêt logistique de ce projet pour qualifier son utilité sociale. Ce serait par ce biais de la réhabilitation de ce patrimoine villageois que des liens et donc une infusion des valeurs du 23 dans le village pourraient se réaliser. Elle compare ce processus de long terme et sans accroc avec le choc frontal du 22 qui a été davantage imposé aux habitant.es¹¹⁷.

En effet, en friche depuis 12 ans, le bâtiment était impossible à reprendre sans un projet innovant. Construit en terrier de lapin, différents espaces se juxtaposent depuis la chapelle jusqu'aux combles en passant par les ailes des anciens logements. Cette diversité de formes et de matériaux induit un coût de travaux important sur une surface conséquente. L'ampleur de la rénovation n'autorise que de solides porteur.euses de projet¹¹⁸. Quelques rêveurs se sont présentés à la mairie mais aucun projet sérieux n'a pu voir le jour – même les membres de Remue-Méninges s'y sont essayé avec un projet de tiers-lieu artisanal qui n'avait aucun financement.

La réhabilitation de ce type d'espace abandonné est devenue un enjeu des politiques publiques dans le cadre de la loi ZAN et d'un foncier qui se raréfie. Un des rares leviers pour aider à cette réhabilitation est le Fonds Vert, porté par le Ministère de la Transition Écologique et des Territoires. Le 23 a sollicité les services de l'État pour ces financements qui ne sont pas uniquement dédiés au logement.

« Récupérer des friches en milieu rural, notamment pour y faire du logement, on a peu de porteurs de projet intéressés. C'est très grand, c'est très cher et c'est très complexe comme projet à monter. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°3 – Services de l'État.

Pour valider le dossier, les services de l'État diagnostiquent ce que le projet amène au territoire, la manière dont il requalifie la friche, quels sont les moyens, quel est le modèle économique, la viabilité et les liens avec le territoire. Il semble donc que le 23 remplisse les critères. En effet, selon un technicien du département des Hautes-Pyrénées ce projet est une première qui présente l'intérêt d'une mixité d'usages et d'un mode organisationnel dynamique. Par ailleurs,

« Il met en question l'habitat en milieu rural, la maison individuelle, le lotissement et permet de redonner vie à du patrimoine local. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – département.

Bien que son caractère original puisse faire des émules, la valeur principale du 23 se trouve dans sa capacité à réhabiter une friche pour en faire des logements dans un territoire qui va inexorablement

¹¹⁶ Entretiens habitant.es, Anères, n°2, annexe n°2.

¹¹⁷ Entretiens habitant.es, Anères, n°1, annexe n°2.

¹¹⁸ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

manquer de place. Une habitante note que c'est cet aspect d'initiation à l'écologie, à la beauté architecturale qui fait l'intérêt général de ce projet. Elle qui habite avec son mari dans une grande maison au cœur du village, admet :

« Au fond, ce projet c'est le contraire de ce que les gens souhaitent naturellement, et on en est la preuve ».

Entretiens habitantes, Anères, n°3

Pour elle, il faut être très raisonnable et avoir la force de vivre ses choix pour se lancer dans une telle aventure.

Un adjoint à la mairie rappelle que l'habitude des familles ici est de construire un logement non loin les uns des autres et que de fait, on construit pour habiter et non pour louer. Il remarque de lui-même que sa maison est sous-occupée pour ne l'habiter qu'avec sa femme et que c'est aussi un gouffre financier pour l'entretien mais, étant une maison de famille, il y est attaché sentimentalement¹¹⁹. Les micros-trottoirs rappellent aussi l'attachement important à la maison individuelle. Un homme raconte comment la potentialité de mettre ses parents en appartement pour leur retraite était projeté comme un déclassement et qu'ils ont donc conservé une maison. Son objectif est de rester le plus longtemps possible en maison individuelle avec son terrain, avec des aides qui viendraient participer à sa conservation à domicile¹²⁰. Seule une habitante énonce que sa solitude dans une grande maison de famille est une situation qui doit changer, pour des raisons personnelles mais aussi pour mieux partager l'espace¹²¹.

Néanmoins, dans une population composée à 40% de plus de 60 ans se pose la questions de la reprise des logements au décès des habitant.es. La crainte du maire est que les familles ne viendront pas habiter ces maisons à l'année et qu'elles restent en vente ou en résidence secondaires.

« A moins d'un phénomène totalement inattendu qui ferait arriver une masse d'emplois importante sur le secteur, il n'y a *a priori* aucune raison qu'il y ait une augmentation de population. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie.

La démographie d'Anères semble être, selon le modèle actuel, vouée à stagner du fait de l'impossibilité de construire davantage ou d'attirer des foyers jeunes. En l'occurrence, le bond de population qu'a connu le village au début des années 2000 tient en partie à la construction de logements neufs au nord. Cependant, endiguer une crise démographique avec des opérations de lotissement ne permet que de reporter l'enjeu à moyen terme : comment assurer aux personnes vieillissantes ou aux jeunes des logements qui correspondent à leurs besoins ? C'est cette question qu'il faut résoudre pour prétendre à un urbanisme durable (Garié, 2021). Une habitante témoigne de son incapacité à utiliser son étage du fait de problèmes aux jambes et sa volonté de déménager à Lannemezan pour se rapprocher de sa fille ; elle a l'usufruit de cette maison et ses enfants en sont propriétaires mais elle attend une opportunité pour effectivement déménager¹²². Le marché est en effet assez dynamique avec notamment une offre locative qui est loin de répondre à la demande mais qui ne se développe que difficilement¹²³. Or, cette crispation du logement du fait d'un manque de foncier ne semble pas affecter la population.

¹¹⁹ Entretiens habitant.es, Anères, n°2, annexe n°2.

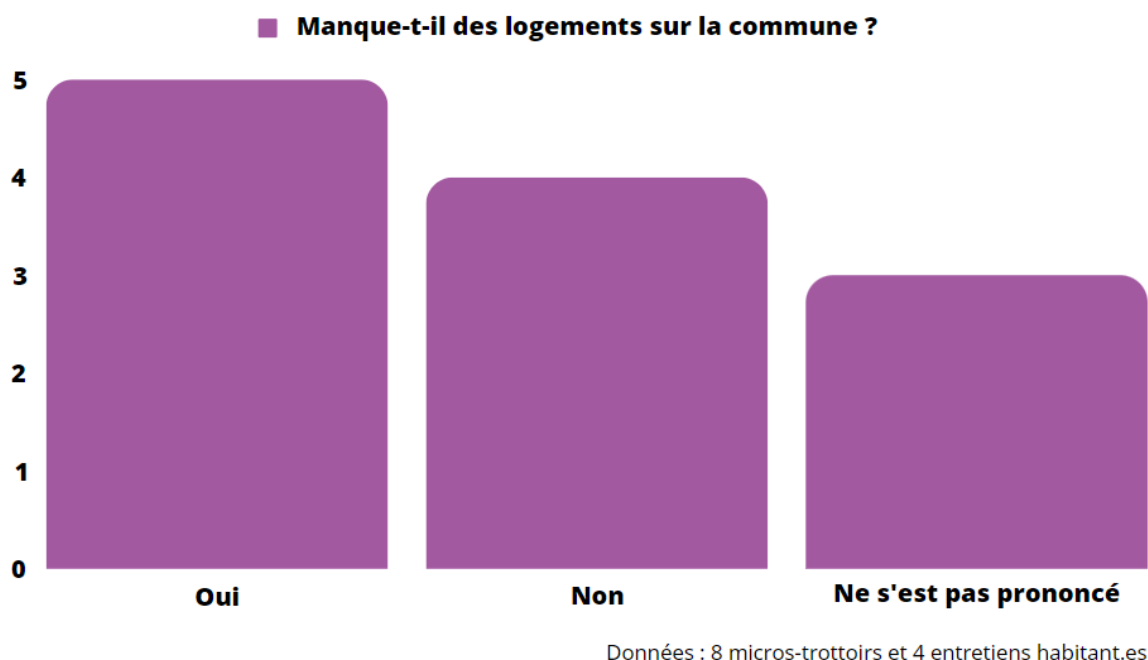
¹²⁰ Micros-trottoirs Anères, n°6, annexe n°2.

¹²¹ Entretiens habitant.es, Anères, n°1, annexe n°2.

¹²² Micros-trottoirs Anères, n°4, annexe n°2.

¹²³ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

Figure 37 : Perception du manque de logements à Anères



Source : Auguste Bray

La figure 37 montre une perception équivoque de la disponibilité des logements à Anères. Presque autant de oui que de non et une bonne part de personne qui ne se sont pas prononcées indique une forte disparité des conceptions et des attentes quant au logement. Ainsi, un des habitants du village annonce que c'est lors d'une réunion du 23 qu'il a entendu pour la première fois l'enjeu de l'artificialisation des sols¹²⁴. En effet, la commune est sous le coup d'une sévère restriction de zone constructible avec seulement 1,5ha disponible¹²⁵. Un habitant esquisse la difficulté à concilier l'attachement aux maisons individuelles avec la nécessité d'un meilleur partage de l'espace existant. Pour lui, cet attachement à la propriété freine la mobilité immobilière et donc le renouvellement des populations¹²⁶. Du côté de la mairie, bloquée par ses maigres finances, elle ne peut ni préempter un terrain ni s'engager seule sur la création de logements collectifs ni rénover du bâti existant¹²⁷, et elle peut donc difficilement prendre parti et dépend de projets privés. Il y a de grandes chances pour que ces 1,5ha aillent à des lotissements¹²⁸.

Ainsi, l'ambition du 23 de démontrer un autre modèle de vie à la campagne s'insère dans un contexte de mode de vie individuel. Un habitant remarque cependant qu'il sera un bon exemple de bien-vivre en logements collectifs. C'est d'ailleurs une ambition marquée dans le projet du 23, celle de proposer une nouvelle manière d'habiter les espaces ruraux avec des logements collectifs qui accueillent un voisinage solidaire. Ici, 8 logements sur 18 sont déjà réservés sans artificialisation aucune. Sciemment, la coopérative met l'accent sur son caractère innovant de choisir de bien-vivre avec les autres.

« Le changement de mentalité va mettre du temps mais quand il y a des exemples qui marchent bien ça accélère le mouvement. »

¹²⁴ Entretiens habitant.es, Anères, n°3, annexe n°2.

¹²⁵ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

¹²⁶ Micros-trottoirs Anères, n°2, annexe n°2.

¹²⁷ Entretiens habitant.es, Anères, n°2, annexe n°2.

¹²⁸ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

Entretiens habitant.es, Anères, n°2.

En parallèle cependant, il a supprimé les 3 logements pour vacanciers que son père avait installé pour financer l'entretien de la maison.

« Venant de la ville j'ai voulu mon calme et j'ai supprimé tout ça. »

Entretiens habitant.es, Anères, n°2.

Cet exemple illustre bien la difficulté qui existe entre l'acception théorique du besoin d'habiter différemment et sa mise en pratique. Par ailleurs, trois autres entretiens à Anères font remonter le motif d'une recherche de tranquillité à la campagne après avoir vécu longtemps dans des logements collectifs en ville¹²⁹. C'est là le cheval de bataille du 23 qui cherche à proposer l'exemple d'un logement collectif qui associe la densité urbaine avec un bien-vivre villageois. En effet, la proximité subie dans les ensembles urbains deviendrait ici une proximité choisie et pallierait la solitude qui peut exister dans un village rural comme le rappelle une Anéroise¹³⁰.

Ici, le voisinage du 23 peut permettre l'incarnation d'un habitat collectif qui fonctionne et qui propose un autre modèle que celui de la grande maison de campagne où l'on est au calme. En effet, la coopérative propose un mode de vie qui diffère fortement de ce qui se fait classiquement.

« Un système individualiste où la résidence coopérative et commune est quelque chose qui n'est pas dans les mœurs. Chacun ici vit chez soi. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie.

Il n'est pas dit que le projet influence directement le voisinage. Pour un couple d'Anérois.e, l'idée même d'une influence du modèle sur les habitant.es du village semble alambiquée. S'ils admettent qu'un changement d'esprit est possible, il ne se fera pas dans la majorité de la population. Ils mettent en avant la spécificité des personnes intéressées par ce type de projet qui ne sont pas des personnes lambda¹³¹. Même réaction du côté de la mairie qui doute que la présence du 23 fasse bouger les propriétaires de maisons trop grandes pour elleux. Il faudrait pour ce faire une campagne sur le bassin de vie ou la CC afin de repérer une expérience qui fonctionne sur un village et qui puisse essaimer. Même si le partage de logements a existé, il n'est plus dans l'air du temps¹³². En mettant en parallèle cette conception avec le témoignage n°2 d'Anères, se pose la question des moyens financiers pour l'entretien d'une grande maison. La mise en commun peut-être une solution pour réduire les coûts pour des personnes âgées. La caisse de retraite qui réagit sur le besoin ou non de partager son logement remarque que c'est souvent là le vecteur qui pousse à la réflexion¹³³.

Les coopérateur.ices du 23 ont l'ambition de pouvoir accueillir des habitant.es de tous revenus pour favoriser une mixité qui leur tient à cœur. Une coopératrice estime que leur groupe est déjà mixte tous azimuts selon un critère de niveau culturel. La mixité sociale ne dérange pas son mari, pourtant issu d'une famille ouvrière. S'ils considèrent leur décalage culturel, leur apport financier du fait de la vente d'une entreprise leur a permis d'investir dans la coopérative. En outre, leur retraite les a autorisés à venir régulièrement dans les Pyrénées depuis la Normandie pour assister aux réunions. Pour les personnes qui voudraient participer au projet la demande en temps est modulable mais l'apport financier est encore incontournable.

« Un candidat sans rien du tout aujourd'hui c'est compliqué, peut-être qu'un jour ce sera possible en fonction des aides et des subventions qu'on aura [...] La solidarité il faut en avoir les moyens. »

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.


¹²⁹ Micros-trottoirs, Anères, n°6 et 7 et entretiens habitant.es, Anères, n°3, annexe n°2.

¹³⁰ Micros-trottoirs, Anères, n°4, annexe n°2.

¹³¹ Entretiens habitant.es, Anères, n°2, annexe n°2.

¹³² Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

¹³³ Entretien avec une caisse de retraite, Autres, annexe n°2.



Non seulement il faut rembourser les coopérateurs précédents mais il faut aussi gonfler les fonds propres pour le futur prêt et peut-être permettre une accession sociale à la coopérative. Le 23 se trouve donc dans un cercle vicieux de volonté sociale sans moyens. Le manque de moyens empêche une baisse des prix et n'autorise que des personnes avec apport.

De là, la coopérative recherche le maximum de subventions avant de requérir un prêt bancaire. Iels ont tablé sur une reconnaissance PLS¹³⁴ de certains logements. Même si le loyer PLS est plus haut que les prix moyens dans ce secteur rural, l'intérêt réside dans la baisse de la TVA à la construction (10% au lieu de 20%) et l'exonération de la taxe foncière pour 25 ans. Ce serait donc une condition nécessaire mais non suffisante pour des logements accessibles. En effet, cette aide seule ne permet pas de réduire drastiquement le coût des logements. Actuellement, un logement leur coûterait entre 2300 et 1700€/m². A ce prix-là, iels ne pourraient pas faire du locatif pour les jeunes modestes car cela correspond à des loyers de 8-9€/m². L'objectif est de réunir suffisamment de subventions pour proposer des logements accessibles à 6€/m², voire moins. L'effort financier à consentir ici est décuplé par un projet d'ampleur qui veut rester social. D'ailleurs, le technicien des Hautes-Pyrénées rappelle que le projet répond en partie aux difficultés rencontrées sur les logements sociaux et les logements pour aidants (envisagés dans le projet sur la partie chambres individuelles) voire, au-delà, sur les logements temporaires le temps de manifestations diverses (ex : Festival du Film Muet...)¹³⁵.

Pour l'une des coopératrices, l'objectif est aussi de démontrer la force du modèle coopératif en ce qu'il permet de mettre en commun des ambitions et les moyens d'y parvenir.

« Je pense qu'on peut arriver à avoir un habitat de qualité avec moins d'argent, je crois que c'est assez flagrant dans les coopératives du moins j'ai cette sensation. Puis que le groupe il rend fort. »

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°3.

Il faut ici remettre les choses en contexte : le projet à 4 000 000€ mobilise une architecte, prévoit 2000m² habitables pour plus de 20 logements et des salles d'activité. A cela s'ajoute un jardin conséquent et des aménagements pour recevoir du public, le tout avec des considérations écologiques ambitieuses¹³⁶.

En termes d'écologie, le projet a reçu la distinction or du label occitan de construction durable. En effet, plusieurs aspects sont à souligner. Sur l'eau d'abord : les 20 logements principaux auront un système de toilettes sèches qui économise 20% de la consommation en eau d'un ménage. L'alimentation en eau pour le jardin et les douches se fera avec de l'eau de pluie et les eaux grises seront traitées par une lagune de phytoépuration de 80m².

Pour la construction ensuite, le chantier va valoriser 70% de la masse de matériaux existants. Cela comprend certains matériaux à réutiliser dans le futur (charpentes et radiateurs notamment) mais aussi la quasi-totalité de la structure première (dalles, poteaux et poutres), en bon état. Le reste des matériaux est majoritairement biosourcé et les menuiseries seront en bois.

Pour le chauffage collectif, une chaudière à bois déchiqueté a été choisie tandis que l'eau chaude sanitaire viendra de chauffe-eaux électriques alimentés en partie par des panneaux photovoltaïques sur le toit. Le groupe prévoit aussi de mutualiser la buanderie, les parkings et les voitures.

Enfin, les coopérateur.ices ont la volonté de faire appel à un approvisionnement et un artisanat local. La laine de verre recyclée provient d'une usine de Lannemezan et les espaces verts seront en partie

¹³⁴ Voir glossaire.

¹³⁵ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – département, annexe n°2.

¹³⁶ Evaluation BDO, annexe n°4.

réalisés par les élèves du lycée polyvalent de Gourdan-Polignan. Les entreprises privilégiées sont toutes dans un secteur qui n'excède pas les départements voisins.

Le progressif déclin démographique d'Anères met en lumière l'impossibilité de poursuivre un modèle de logement gourmand en espace et peu efficace en densité, et ce même à la campagne. Ce modèle favorise l'étalement urbain et son omniprésence rend difficile la proposition d'une alternative crédible jusqu'à rendre les pouvoirs publics impuissants.

Il s'agit ici d'une mise en mouvement du capital économique, de temps et de compétences d'un groupe de citoyen.nes pour rendre habitable de nouveau une friche. En termes d'attractivité et de démographie, la qualité de l'opération surpasse de loin l'implantation d'un lotissement qui ne répond que ponctuellement à un enjeu démographique et rend difficile la future cohésion entre notre habitat et le sol disponible. Si le changement d'état d'esprit du voisinage quant au logement et à l'occupation des sols est impossible à prévoir, le 23 propose tout de même un projet sur mesure pour un réaménagement du territoire.

Enfin, le projet aimante des fonds vers un projet non-lucratif reconnu d'utilité sociale. L'argent capté ne sert que temporairement l'intérêt des coopérateur.ices puisqu'il appartient de fait à la société coopérative, donc au bâtiment, donc au territoire.

a.3) L'An 01, rénovation en autoconstruction d'une ancienne ferme

Le territoire de Cazères souffre d'un manque de diversité dans les formes de logement. En effet, dans la communauté de communes Cœur de Gascogne, 55% des résidences principales sont des maisons individuelles non mitoyennes de plus de quatre pièces, ce qui correspond à de l'habitat pavillonnaire. Cette typologie de logement, en plus de consommer de l'espace dans une forme urbaine qui enjoint la mobilité et le zonage du territoire, ne correspond pas aux besoins de toute la population. Les personnes seules, les ménages de moins de 30 ans, ceux de plus de 75 ans et les familles monoparentales, pour des raisons de budget essentiellement, ne peuvent accéder que difficilement à ce type de logement (CC Cœur de Garonne, 2019).

Le manque de diversité est en partie imputable à une politique de défiscalisation du logement dans les années 2000. Les élu.es communautaires observent que ces logements ne trouvent plus d'acheteurs et que la baisse continue des prix pourrait mener des investisseurs peu scrupuleux à les louer dans de mauvaises conditions à des ménages exclus des marchés traditionnels (CC Cœur de Garonne, 2019). En outre, le territoire se trouve désormais face aux effets de moyen terme des lotissements¹³⁷. Les populations jeunes qui ont profité de cette offre dans les années 2000 sont vieillissantes et le poids de cette catégorie d'âge diminue fortement, accentué par une attractivité plus forte des territoires voisins. La communauté de communes se trouve donc face au défi de renouveler sa population ou de poursuivre la politique d'accueil telle qu'elle a été faite jusqu'ici (CC Cœur de Garonne, 2019). Au vu des enjeux de foncier et de renouvellement urbain, il semble que les leviers existants soient insuffisants pour infléchir la dynamique du territoire.

Lors de l'achat de la ferme, le collectif s'est présenté avec une lettre pour expliquer la coopérative et exprimer leur disponibilité pour expliciter le modèle plus avant. Si la mairie n'a pas donné suite, elle a tout de même permis une révision du PLU pour changer la destination des parcelles de la ferme, de l'agricole vers le logement. Sans entretien avec la mairie il est proscrit de tirer des conclusions sur les relations qu'elle entretient avec le collectif. Toutefois, à l'inverse de la production classique de logements, les coopérateur.ices de l'An 01 incarnent la volonté d'occuper durablement l'espace

¹³⁷ Voir partie I.a.1)

disponible. Si la taille du lieu appelle l'accueil d'un grand nombre de personnes, l'incertitude et le manque de moyens impliquent une construction calquée sur les besoins. La question du nombre maximum de logements s'est posée entre le permis de construire, les volontés personnelles, l'extension du bâtiment et le besoin en espace autres type rangement et garage. Par-là, le projet diffère d'un habitat classique construit pour y habiter dans la foulée¹³⁸. Le processus de production de logement de la coopérative est soucieux des espaces et des besoins auquel il est étroitement corrélé. Ainsi, l'occupation actuelle de l'appartement par un couple et leurs deux enfants est appelée à être revue si les deux enfants venaient à partir, ce qui occasionnerait la sous-occupation du logement¹³⁹.

En ce moment, le collectif procède aux travaux pour les logements de deux nouvelles habitant.es. Celles-ci ont été rencontrées à Cazères et occupent encore leur logement classique le temps des travaux. Pour un coopérateur, le fait qu'il faille se projeter dans une période de travaux avant de pouvoir emménager freine l'intégration de certains publics, dont les personnes âgées et les familles, qui chercheraient un logement à intégrer directement. Il s'interroge sur la pertinence de créer des volumes avant une quelconque candidature pour ouvrir cette perspective¹⁴⁰. Ce dilemme illustre la difficulté à s'extraire d'une logique mercantile du logement. Un logement financièrement très abordable suppose nécessairement une contrepartie d'une autre nature, ici un fort engagement personnel pour le lieu. De là, le logement coopératif implique une autre forme de sélection qui rend difficile l'intergénérationnel ou l'accueil de familles, comme souhaité par les coopérateur.ices.

« Des fois on a des trucs dans nos valeurs ça veut dire qu'on tend vers mais ça ne veut pas dire qu'on arrive vachement à tout faire [...] on tend vers, après c'est avec l'énergie qu'on a. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4.

Cette réalité questionne la faculté des un.es et des autres à s'investir dans ses valeurs pour les incarner. Elle se pose au-delà du mouvement des coopératives : comment avoir prise sur ses valeurs ?

Arrivé.es de Toulouse, les coopérateur.ices de l'An 01 avaient toustes moins de 30 ans lors de l'achat de leur bâtiment, situé en périphérie est de la ville. Selon les moyennes, iels correspondent à ces populations qui ont du mal à se loger sur le territoire. Toutefois, iels ont mis en commun leur capital économique et leurs savoirs-faire mais surtout leur temps pour réhabiliter la ferme et y aménager 6 logements. Leur projet a été dimensionné en accord avec leurs moyens financiers communs, c'est-à-dire 200 000€. Par volonté et par besoin financier, iels ont choisi l'autoconstruction, ce qui suppose un délai entre l'emménagement et la finition de tous les espaces.

« On a accepté de vivre très sommairement au début, parce que ça nous permettait de ne pas avoir d'emprunt bancaire pas avoir de pression. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1.

Ce choix d'un apport en capital au lancement et de l'autoconstruction permet l'absence de loyers ou de redevance. Tout le monde a apporté le même capital, moyennant des arrangements interpersonnels avec reconnaissance de dette si certain.es n'avaient pas le montant fixé. Iels n'ont eu à rembourser aucune personne ni organisme extérieur et il n'y a donc pas de déséquilibre dans les apports de départ. Ce montage autorise l'accès au logement pour certains membres au RSA dans la mesure où aucun prêt bancaire n'est à rembourser.

¹³⁸ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3, annexe n°2.

¹³⁹ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5, annexe n°2.

¹⁴⁰ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5, annexe n°2.

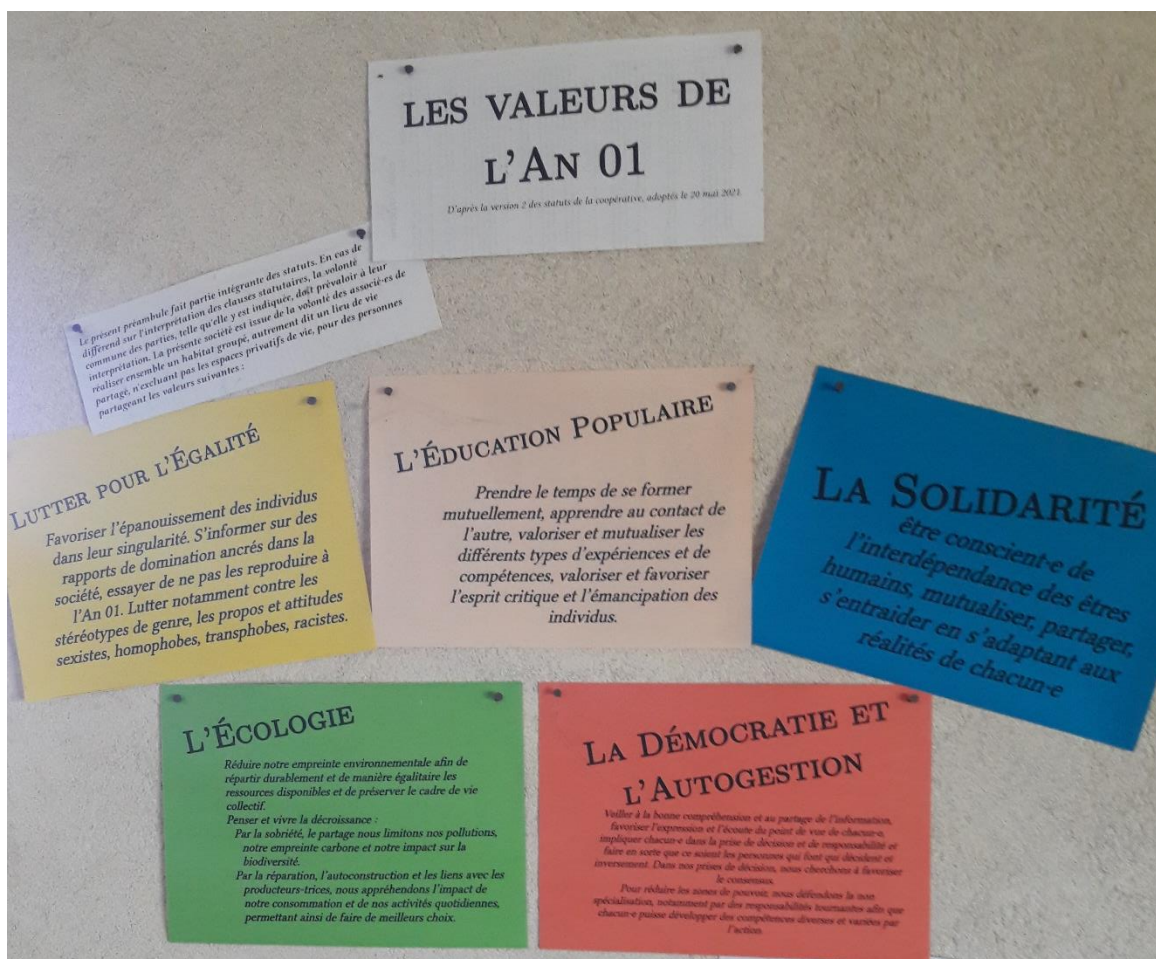
L'accessibilité sociale de la coopérative est aussi soutenue par les statuts qui prévoient des « nomades ». Ces personnes contribuent selon leur souhait au capital de la coopérative et s'acquittent uniquement des charges de fonctionnement, de gestion et de travaux. Elles contribuent, comme les autres habitant.es, aux temps de travaux, au service collectif et à la caisse d'alimentation¹⁴¹. En revanche, il n'y a pas encore de logement en dur pour les nomades. Ainsi, le logement en caravane abritée équivaut à une petite centaine d'euros par mois¹⁴². Une nomade observe sur les temps consacrés au collectif :

« On est là et pour moi c'est un peu normal de participer à la création du lieu ».
Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3.

La nécessité d'investir son temps dans la coopérative est donc à la fois une caractéristique sélective et à la fois la condition *sine qua non* du modèle de l'An 01 qui table sur un capital humain plutôt que financier.

La question des valeurs est centrale à l'An 01 et elle dépasse la mouvance écologique courante dans les habitats coopératifs en mettant aussi en question l'aspect humain des relations entre les individus et vis-à-vis d'enjeux qui dépassent la coopérative. Ces valeurs ont été réécrites récemment et affichées dans la salle commune¹⁴³.

Figure 38 : Les valeurs de l'An 01



Source : Auguste Bray

¹⁴¹ Accueil de moyenne durée, les Nomades, annexe n°5.

¹⁴² Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3, annexe n°2.

¹⁴³ Elles figurent aussi en préambule des statuts de la coopérative, annexe n°5

Les coopérateur.ices semblent particulièrement sensibles à l'incarnation de leurs valeurs. Néanmoins, il est rappelé à diverses reprises l'homogénéité culturelle du groupe qui facilite cette cohérence de valeurs et la culture commune du fonctionnement collectif¹⁴⁴. Or, cette cohésion de principe est mise à l'épreuve par la nécessité de l'incarner au sein de la coopérative. Une coopératrice prend l'exemple de la lutte pour l'égalité.

« Une fois qu'on a dit ça, concrètement qu'est-ce que ça veut dire ? Comment on y arrive, comment on fait ? »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4.

Elle rappelle que chaque individu a des niveaux à géométrie variable en fonction de telle ou telle valeur. Une autre fait la même remarque : les valeurs et goûts peuvent-être partagé.es mais, dans les esprits, ne correspondent pas forcément aux mêmes implications (transports, mélange de l'activité habitat avec d'autres, mutualisations, tolérance aux travaux, éducation des enfants...). Elle conseille aux groupes qui viennent les visiter de faire des visites d'essai sur différents lieux pour, dès le projet, mettre les attentes de chacun.es concrètement en regard. Selon elle, les groupes de futur.es habitant.es se concentrent beaucoup sur les valeurs et pas assez sur la manière de les vivre¹⁴⁵. Ici, il semble que chaque personne du collectif porte des valeurs plus ou moins fortes qui teintent la manière de vivre des autres coopérateur.ices. L'enquête nous permet d'observer un certain entraînement collectif dans la poursuite des idéaux individuels. Ainsi, chaque personne qui incarne plus ou moins les valeurs collectives se trouve confrontée à la manière dont les autres l'incarnent. Ces regards croisés induisent une grande exigence personnelle, bien qu'il n'y ait pas d'injonction collective pour ce faire.

La lutte pour rendre écologique leur mode de vie est une des valeurs principales de la coopérative. Cependant, elle reste teintée d'autogestion. Ainsi, une coopératrice a mis en place un système de collecte et de rangement des bocaux de verre.

« Tout le monde n'a pas ce truc-là, moi j'essaie de faire gaffe à ça parce que ça me tient à cœur mais en fait les autres ce n'est pas leur truc, je vais pas me crisper. Parce que ça me touche moi, je le demande pas aux autres, juste j'essaie de mettre en place un système qui paraît cohérent. Et je sais que pour d'autres c'est autre chose. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3.

Néanmoins, le collectif est un soutien dans cette quête permanente. Une coopératrice souligne que l'An 01 l'aide à parfaire son écologie individuelle. Elle évoque l'eau de pluie, le chauffe-eau solaire, mais aussi l'usage de la tronçonneuse pour l'affouage, les toilettes sèches et le compost.

« A la place d'être juste moi on est plusieurs donc on peut mettre en place des trucs que si j'étais juste moi ou juste en foyer de couple, je n'y arriverais pas. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4.

Cette remarque vaut aussi pour les moyens de transport, tant en termes de disponibilité que de réflexion sur l'usage. Leur vélo cargo, les voitures mutualisées, la camionnette électrique pour les agriculteur.ices permettent à la fois de réduire les coûts individuels mais aussi de questionner leur partage.

« Le fait de collectiviser ça fait que je n'ai pas ma voiture perso que je peux utiliser à n'importe quel moment, il faut s'organiser du coup je l'utilise moins. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4.

¹⁴⁴ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1, n°4, et n°5, annexe n°2.

¹⁴⁵ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°2, annexe n°2.

Ainsi, le collectif de l'An 01 est vecteur d'une forte responsabilisation de ses membres, en accord avec ses valeurs. Cependant, comme démontré, vivre ces valeurs suppose un fort investissement personnel qui peut mener à une charge mentale individuelle conséquente.

En comparaison de l'offre de logement qui a cours sur le territoire, l'An 01 propose un habitat calqué sur les besoins. Son fonctionnement est en lui-même politique en ce qu'il met en relation les individus et leurs capacités avec le collectif. C'est un microcosme d'espaces et de valeurs toujours en mouvement. Les interactions entre les individus induit une montée en compétence individuelle qui fait de l'An 01 un endroit pointu sur ses valeurs. Ainsi, habiter convenablement l'espace et au sein du collectif est l'exigence première des coopérateur.ices. Ils portent donc un modèle de vie particulièrement engagé et engageant.

b. Des habitant.es qui dynamisent la vie locale ? Le souci de la cohérence territoriale

L'intégration d'un.e individu.e et *a fortiori* d'un groupe d'individu.es dans un territoire dépend de facteurs divers tels que son origine sociale, ses activités, la localisation de son logement et le degré de proximité sociale ou culturelle à ses voisins. Ici, il est proposé d'analyser l'apport que représentent les coopérateur.rices sur un territoire en exposant leurs liens à l'existant ainsi que leur manière de s'attacher au voisinage et l'ouverture vers l'extérieur des ressources internes des coopératives. Il sera question de l'inventaire des liens entretenus entre le nouvel acteur que représente un collectif d'habitant.es et l'articulation avec son terrain de vie (Latour, 2017).

b.1) Alter-Habitat-Lislois, des habitant.es engagé.es dans la vie du bourg

Activités de la coopérative

D'aucuns témoignent que le Gers n'accueille pas une population très ouverte sur l'autre, avec encore une forte prédominance de l'esprit de village¹⁴⁶. Pourtant, sans que cela soit nécessairement contradictoire, la vie associative à L'Isle-Jourdain est très florissante, notamment grâce au sport¹⁴⁷. Dans la coopérative, plusieurs membres agissent dans ces différents cercles associatifs. Le handball pour l'un¹⁴⁸ ou le système d'échange local pour trois d'entre elles¹⁴⁹, sinon pour le théâtre amateur et au conseil du cinéma associatif¹⁵⁰. Enfin, une est active dans l'association Migrants Porte de Gascogne et deux foyers sont inscrits à l'AMAP (Association Pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne qui vend régulièrement des paniers depuis les producteurs directement aux consommateurs)¹⁵¹. D'ailleurs, les premières réunions d'information à la mairie étaient menées conjointement avec le SEL (Système d'Échange Local de biens et de services) et l'AMAP¹⁵². Le collectif est très lié à une association de transition écologique nommée L'Isle-Jourdain en Transition : la directrice ayant participé au collectif à ses débuts, certaines des membres ont aidé au lancement de l'association¹⁵³. En lien avec cette association, deux membres de la coopérative sont très investis dans le projet du café associatif¹⁵⁴. En outre, une des coopératrices, identifiée comme motrice par ses pairs, a participé à un comité de pilotage pour rédiger les statuts d'un projet de tiers-lieu « Transition citoyenne en Gascogne » avec 5 autres personnes. Du fait de l'expérience associative de ce groupe, la tâche a été expédiée en deux heures.

« C'est des ressources qui sont extrêmement précieuses pour un territoire. »

Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°3.

Un couple de coopérateur.ices apporte aussi son savoir-faire artistique en musique et en contes oraux. Pour la musique, il s'est lié avec un patron de restaurant de la ville qui lui a ouvert sa salle pour de petits événements musicaux et il cherche d'autres moyens de se produire. Elle anime l'école et la MJC (Maison des Jeunes et de la Culture) avec son métier de conteuse et va animer des cours de théâtre à la rentrée, à la MJC aussi qui se situe à deux pas du château. Par ailleurs, le groupe de travail Fonctionnement Interne travaille actuellement à démarcher des associations pour établir une convention d'occupation pour le logement social d'insertion que la coopérative souhaite ouvrir ce qui illustre la volonté, cette fois portée par l'entité coopérative, de fournir un service à la commune. Cette volonté est doublée par la future ouverture d'une salle des associations, actuellement un

¹⁴⁶ Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°2 – BTP, annexe n°2.

¹⁴⁷ Entretiens élue.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie, annexe n°2.

¹⁴⁸ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°2, annexe n°2.

¹⁴⁹ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

¹⁵⁰ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°4, annexe n°2.

¹⁵¹ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.

¹⁵² *Ibid.*

¹⁵³ Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

¹⁵⁴ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

atelier pour les travaux, qui sera mise à disposition lorsque sa destination actuelle n'aura plus lieu d'être.

Cependant, cette enquête ne repose pas sur un entretien approfondi avec l'ensemble des habitant.es de la coopérative et n'est donc pas exhaustive sur les activités qu'ils effectuent à l'extérieur. En outre, quelques interrogé.es estiment manquer de temps pour diverses raisons entre travail, enfants, travaux, engagements plus éloignés, pour s'investir plus avant dans la vie associative locale¹⁵⁵. Néanmoins, le groupe semble être identifié par la mairie comme un élément de la vie locale du fait de son investissement, au point qu'il est invité par la première adjointe aux concertations habitantes¹⁵⁶. La mairie reconnaît en effet que la coopérative a amené avec elle activités et animations autour de l'environnement et du progrès social et qu'elle est en relation avec le pôle environnement de la commune¹⁵⁷. Il est aussi rappelé que la longue histoire du projet depuis 2011 a permis à un certain nombre de personnes du collectif de se mettre en rapport avec la mairie et ainsi de se faire connaître¹⁵⁸.

Lien au voisinage

Jusqu'ici, Alter-Habitat-Lislois correspond au schéma de néo-arrivants classiques qui participent quelque peu aux associations, à la vie locale dans leur intérêt et constituent un groupe identifiable (Brevard, 2007). Il n'y aurait que par son effet de groupe et par la future ouverture de deux espaces dédiés aux extérieurs dans le château que la coopérative représente une plus-value pour la cohésion territoriale, comprise comme l'intégration et la dynamisation de l'existant. Cependant, il s'avère que la coopérative d'habitants, par sa nature originale révèle une autre dimension dans son lien avec le voisinage et dans sa capacité à encourager une dynamique de mixité.

Par leur prix et la dynamique démographique, il semble que les lotissements de L'Isle-Jourdain accueillent une certaine homogénéité sociale. L'analyse géographique des lotissements par Antoine Haumont lie la vie sociale de ces quartiers aux pratiques et aux représentations qui, selon leur degré d'homogénéité, facilitent la sociabilité. Cependant, cette sociabilité ne dure qu'un temps, qu'elle soit revendicative pour des problèmes communément identifiés ou pour des cercles de sociabilité qui durent le temps d'une génération. Ce même article énonce la difficulté à prévoir l'évolution des lotissements à la périphérie de petites villes, souvent éloignés du centre et mal équipés (Haumont, 1989). Or, lors de l'enquête dans cette commune, il a été rapporté un récit sur l'évolution de la vie sociale en lotissement. Aux débuts, sans haies ni murets, les espaces laissés ouverts dans le lotissement neuf et les enfants qui y jouaient en totale liberté ont appelé la vie sociale du quartier. Puis,

« Au fur et à mesure il y a les haies qui poussent, il y a les murs qui se montent, il y a cette envie de faire du lien qui est confrontée à l'autre qui est quand même différent et qui heurte d'une façon ou d'une autre. »

Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°3.

Lors de cet entretien, la personne interrogée, qui a été proche d'Alter-Habitat-Lislois, compare le cadre relationnel entre la coopérative et le lotissement. Dans la première, il existe un souhait de se confronter à l'autre avec un cadre qui favorise cette rencontre, tandis que dans le second, chacun.e vient avec sa stratégie relationnelle et ses références, sans un cadre pour les travailler. De là, la

¹⁵⁵ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°2 et n°6, annexe n°2.

¹⁵⁶ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.

¹⁵⁷ Entretiens élue.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie, annexe n°2.

¹⁵⁸ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.

proximité forcée devient répulsive¹⁵⁹. Il s'ensuit nécessairement que, passés les premiers temps de l'euphorie, la vie sociale dans les lotissements retombe. L'enjeu ici est de retravailler la relation entre homogénéité sociale et sociabilité. Il semble que l'homogénéité soit un facteur facilitateur qui pourtant n'est rien sans la condition *sine qua non* d'une raison de se sociabiliser et après cela, d'un cadre qui garantisse cette sociabilité. L'analyse en termes de classes sociales proposées par Chamboredon et Lemaire mérite ici d'être rattachée aux caractères individuels des personnes qui diffèrent au sein de ces classes. Ainsi, il a été rapporté par ailleurs le manque de savoir-vivre de certains voisins emménageant dans des lotissements où les prix assurent une certaine homogénéité sociale et de revenus : cette homogénéité n'assure pas une proximité conviviale¹⁶⁰.

De l'autre côté, au château, la mixité sociale n'empêche pas la bienveillance et la coopération. Ici, l'homogénéité tient au système de cooptation mais celle-ci repose sur les valeurs et l'idéologie des individus plutôt que sur la classe sociale. Néanmoins, un couple rapporte qu'à leur arrivée, le groupe était dans une « phase basse » de moral et de fatigue physique et qu'ils ont apporté avec leur arrivée un certain souffle dû à leur manière d'être et à leur volonté de travailler en groupe et un peu plus tard quelques amis pour jouer de la musique. Selon ce couple, c'est un moment où le collectif a renoué avec l'essence de leur projet de rencontrer l'Autre¹⁶¹, projet mis à mal par l'entrée dans la phase exigeante d'implantation de la coopérative. Cet exemple démontre que, même dans un collectif idéologiquement homogène, la sociabilité n'est pas donnée. Ainsi, pour une autre habitante c'est la structure même de la coopérative qui fait tenir le collectif en l'engageant :

« La coopérative encadre tout le groupe, on se sent vraiment dans quelque chose [...] ce n'est pas une copropriété. On est locataires de la coopérative et la coopérative c'est nous. »

Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°4.

Il s'agirait en effet de fournir un cadre aux relations sociales afin d'orchestrer le rapport aux autres et de faire de la proximité un atout plutôt qu'un défaut. Dans le cadre d'un petit village, on peut s'interroger sur les relations qu'entreprendront les autochtones ou se reconnaissant comme tels et des personnes nouvelles venues. A Mauvezin, non loin de l'Isle-Jourdain, un habitant témoigne que l'arrivée de migrant.es a apporté de la diversité et une ouverture dans un entre-soi historique qui ont été bien acceptées par la population¹⁶². Selon les sciences sociales, pareil phénomène n'est pas monnaie courante. Au contraire, dans le périurbain toulousain Lydiane Brevard parle d'un antagonisme par cercles d'ancienneté où chaque nouvelle vague d'habitant.es est répudiée par la précédente (Brevard, 2007). A l'Isle-Jourdain, le fil des entretiens a révélé une certaine étanchéité entre différentes strates sociales : les ancien.nes de ce qui fut un village, les arrivant.es du début des années 2000 et les arrivant.es des 10 dernières années. Chacune de ces strates constitue ou vit un réseau de connaissances qui lui est propre, ce que Brevard analyse comme un repli semi-communautaire des individus vers un groupe homogène en termes de temporalité d'emménagement (Brevard, 2007).

Ici, l'ancrage local des habitant.es de la coopérative est divers et les individu.es qui s'y inscrivent héritent conjointement d'un caractère de nouveauté et d'ancienneté sur le territoire. La mairie perçoit ainsi ce mécanisme : des personnes lisloises à l'origine du projet ont fait venir des personnes extérieures par le projet et les ont intégrées à leurs réseaux¹⁶³. Cette capacité semble être une forte

¹⁵⁹ Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

¹⁶⁰ Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

¹⁶¹ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°5, annexe n°2.

¹⁶² Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°2, annexe n°2.

¹⁶³ Entretiens élue.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie, annexe n°2.

caractéristique de la coopérative, même pour des personnes qui n'ont pas été jusqu'à l'emménagement :

« Un passage, même s'il est momentané, ça nourrit une connexion avec d'autres réseaux »

Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°3.

Selon cette association, les réseaux associatifs et écologiques connaissent la coopérative notamment du fait de la présence de certaines coopératrices au sein de ces réseaux. Par métonymie, l'entière du collectif est reconnue comme acteur.ices du tissu alternatif. Parallèlement, il est précisé lors de cet entretien et lors d'un micro-trottoir qu'au sein des services de la mairie le groupe revêt encore quelque peu l'image de « sympathiques hurluberlus »¹⁶⁴. Cette double casquette affirme une différenciation entre le collectif, nouvellement habitant depuis 2019, et un foyer classique qui ferait à coup sûr moins parler de lui. En outre, selon un coopérateur, leur emménagement collectif dans le château au cœur du bourg rompt l'homogénéité des quartiers : entre les HLM, les lotissements et les différentes rues, par leurs prix, les différentes zones accueillent des foyers au niveau de vie semblable quand la coopérative est un foyer de mixité générationnelle et de revenus qui tranche avec leur quartier plutôt aisé¹⁶⁵. S'il estime que cette diversité n'est pas connue des passants, l'enquête a mis au jour que les enfants, ami.es des enfants coopérateur.ices, ont conscience de l'incongruité de leur habitat¹⁶⁶. Dans la même veine, les personnes âgées du noyau dur de L'Isle-Jourdain ont mis quelques temps à baisser leur garde sur cette communauté originale. Selon un couple rencontré en micro-trottoir, la coopérative est devenue un sujet pour les gens du pays. En effet, le scepticisme a laissé place à une confiance acquise par un apprivoisement diffus :

« Le déclic ? Il n'y a pas eu de déclic... C'est juste un bon comportement qui se sait. »

Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°14.

L'acceptation par le noyau dur des villageois est donc passée subrepticement par l'intégration des habitant.es à la vie locale. Une coopératrice admet avoir senti une méfiance aux débuts, un manque de prise au sérieux qui s'est mué avec le temps en une certaine curiosité¹⁶⁷.

Si la personne interrogée, proche du modèle peut à loisir répondre aux questions des anciens et anciennes, les habitant.es du château ont plutôt une vision pessimiste de la connaissance qu'auraient les extérieurs de leur modèle, avec un manque de transparence dû au manque d'intérêt¹⁶⁸ ou à la difficulté d'afficher le modèle¹⁶⁹, malgré les réunions publiques. L'enquête a permis en partie de répondre à cette interrogation de curiosité et de connaissance ou non de la spécificité des habitant.es du château.

¹⁶⁴ Micro-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

¹⁶⁵ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.

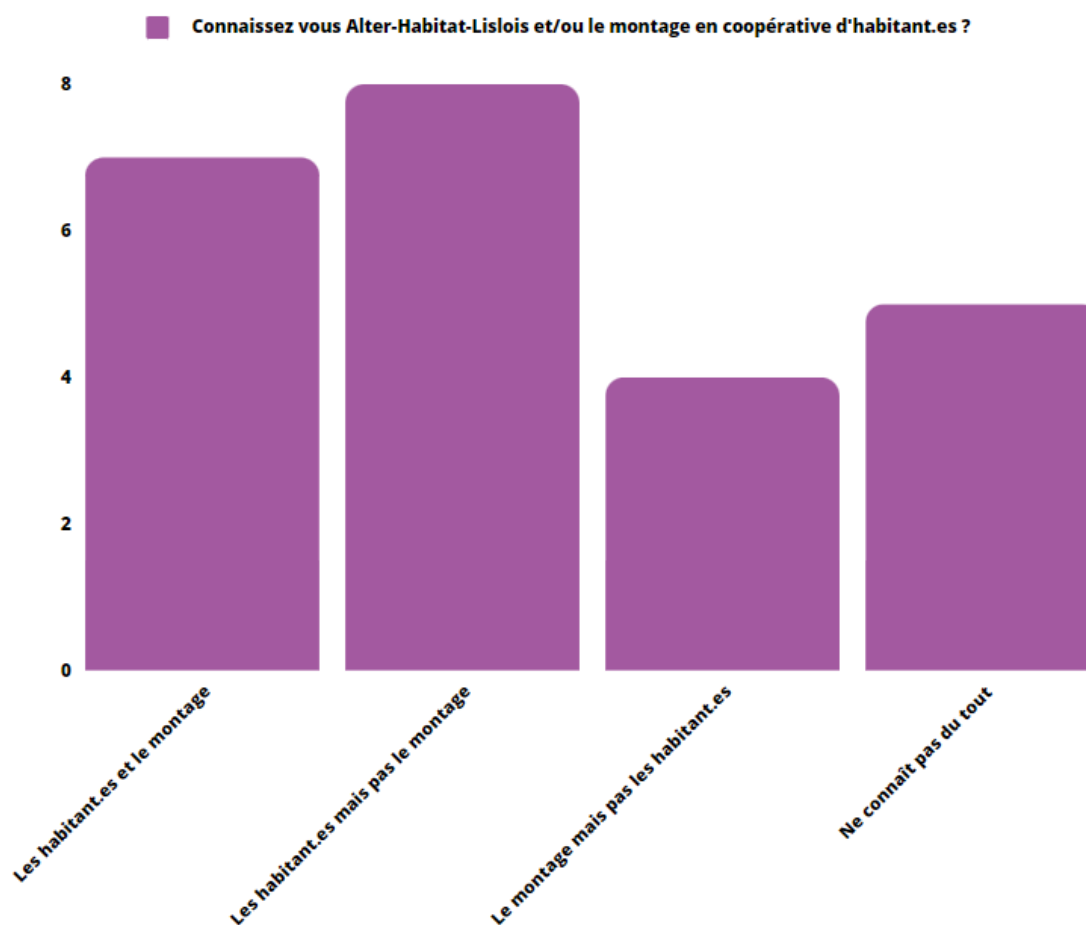
¹⁶⁶ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°6 et 7, annexe n°2.

¹⁶⁷ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°4, annexe n°2.

¹⁶⁸ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1 et n°2, annexe n°2.

¹⁶⁹ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°4 et n°6, annexe n°2.

Figure 39 : Degrés de connaissance des répondant.es à l'enquête



Données : 18 micros-trottoirs, 3 entretiens associations et 3 entretiens acteur.ices économiques

Source : Auguste Bray

Cette diversité de réponses reste encourageante en termes de connaissance du modèle coopératif que presque la moitié des répondants connaissent. Cependant, il a été énoncé certains freins à la diffusion de cette connaissance. Pour un répondant, les gens se méfieraient du projet¹⁷⁰, un autre évoque une façade mal soignée et des menuiseries qu'il suspecte être en PVC ce qui nuit à la belle image de la coopérative. Il soulève avec justesse l'importance de l'aspect extérieur du château¹⁷¹. Pour la personne représentant l'association des commerçants, ce sont les travaux qui ont fait connaître le collectif¹⁷². Pour les coopérateur.ices, la renaissance du château est un fait assez interpellant en lui-même, bien que l'un d'entre eux évoque le souhait d'étêter les piques sur le grillage pour sortir de la symbolique de propriété privée¹⁷³.

En fait, ce qui freine encore l'intégration plus forte à leur environnement est la charge des travaux. Deux coopératrices remarquent que leur rapport à l'extérieur en termes de rencontres de personnes a changé avec la baisse d'intensité des travaux et qu'il est plus facile de faire des rencontres¹⁷⁴. Néanmoins, le groupe avait pour ambition d'organiser une fête des voisins qui n'aura pas vu le jour du fait du manque de temps – avec cette volonté partagée de remettre le projet à l'année prochaine

¹⁷⁰ Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°2, annexe n°2.

¹⁷¹ Micro-trottoir, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

¹⁷² Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

¹⁷³ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.

¹⁷⁴ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°2 et n°4, annexe n°2.

puisqu'aucune fête des voisins n'a été organisée dans le quartier¹⁷⁵. Mêmes ambitions et mêmes freins pour organiser une petite réception de leurs partenaires extérieurs, mairie, banque et comptable ainsi que les quelques personnes qui ont gravité autour du projet afin de montrer concrètement ce à quoi l'aventure a abouti. Une coopératrice résume :

« On va déjà finir ce qu'on a à faire. Après on a envie quand même dans ce projet-là d'ouvrir sur le quartier, ça fait partie de la charte de nos valeurs d'ouvrir une salle associative. »

Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°2.

En effet, il semble important pour la coopérative Alter-Habitat-Lislois de ne pas s'enfermer sur son groupe. Cela s'exprime par leurs projets en attente mais aussi par leurs permanences, le premier samedi de chaque mois, où le groupe accueille des curieux ou les personnes cherchant à monter un projet de coopérative¹⁷⁶.

« Ce n'est pas une communauté, c'est quelque chose qui doit avoir un impact sur l'extérieur, montrer qu'on peut vivre autrement. »

Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°6.

Les habitant.es du château, même sans être fortement militant.es, sont attaché.es à faire rayonner le modèle, au moins en en parlant dans leurs différents cercles ou en répondant aux questions qu'on leur pose parfois¹⁷⁷. L'objectif est de démontrer que l'expérience est répliquable, que la vie autrement est accessible à tout un chacun. En outre, leur projet se tenant au centre de la vie d'un bourg traversé par des questionnements globaux sur la transition écologique, il est concret sans être marginal.

« On arrive à ne pas vivre hors-sol avec nos valeurs au quotidien [...] On est traversés par la même chose que tout le monde, on fait de l'alternatif et ça marche, sans rien occulter. »

Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°3.

C'est là toute l'utilité de cette coopérative ; incarner une bifurcation concrète pour le tissu social et associatif de la ville quand les élus, qui ne sont pas tous là par choix ni par vocation selon une coopératrice, n'ont pas nécessairement le temps de se projeter dans un projet territorial tandis qu'il peut prendre déjà racine dans le mouvement des citoyens¹⁷⁸.

Les habitant.es du château de Panat se différencient des autres néo-arrivant.es par leur impact groupé. Si, à l'instar d'un.e néo-arrivant.e classique, iels se fondent dans les associations existantes, la longévité du projet, leur reconnaissance en tant que collectif actif, la diversité d'ancienneté de leurs membres font voler en éclat la superposition étanche des réseaux de sociabilité. La coopérative agit ainsi comme un catalyseur qui, s'immergeant dans un terrain de vie, en modifie aussi la couleur. Dès lors, elle ne vient pas passivement renforcer les dynamiques existantes mais elle a bien cette capacité à faire bouger les lignes en un projet social qui dépasse ses murs. Son impact est de l'ordre du ténu, entre exemplarité et proposition d'un voisinage renouvelé.

b.2) Le 23 à Anères, l'intégration d'un groupe d'habitant.es à un territoire


À Anères, il existe un fossé au moins physique entre les habitant.es du village et ceux du lotissement au nord. Ces derniers n'ont pas la nécessité de passer au cœur du village, la route vers les villes alentours n'y passant pas. D'un côté, un couple du centre compare l'esprit qui règne au cœur du village avec celui du lotissement : pour l'homme, le village conserve une identité qui tient à l'entraide et au besoin mutuel, identité qui a disparu dans les lotissements car ils n'abriteraient pas de liens

¹⁷⁵ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°4, annexe n°2.

¹⁷⁶ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

¹⁷⁷ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°2 et n°3, annexe n°2.

¹⁷⁸ Entretiens coopérateur.rices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.



d'entraide. La femme nuance en parlant d'une identité d'une autre nature¹⁷⁹. De l'autre côté, dans le lotissement, les habitant.es se connaissent toustes plus ou moins¹⁸⁰. Pour ce qui est de l'identité et du potentiel fossé, une habitante témoigne d'une bonne entente avec les gens du village, autour du terrain de boules notamment, qui est plus proche des lotissements que du cœur du village. Par ailleurs, elle estime qu'il y a de quoi se retrouver au village. Néanmoins, elle précise que le lotissement n'est pas éloigné du monde. À la question de sa connaissance du projet du 23 elle admet n'être pas allée aux réunions de présentation, blâmant le manque de curiosité du quotidien alors même qu'elle était interrogative sur ce projet dont elle avait entendu parler par ailleurs¹⁸¹. Le discours est équivoque entre les différentes manières de qualifier son intégration ou celle des autres : consommée ou impossible, de longue haleine ou manquant de volonté. Cependant, il s'agissait ici de montrer simplement la complexité du phénomène d'identification, d'intégration à un terrain de vie, et les degrés de perception qu'en ont chaque personne qui l'habite.

Si le projet était arrivé il y a 10 ans, un élu aurait tablé sur une scission entre les habitant.es du village et ceux du 23. Auparavant, la population avait toujours été très stable dans les entrées et sorties et rares étaient les nouvelles personnes et l'esprit était plutôt grégaire. Pour lui, la situation est plus favorable dans la réception et le partage des idées, d'autant que les personnes du 23 font « presque partie » du paysage. Si les autres personnes qu'accueillent le 23 ressemblent aux habitant.es actuels, dont il note la sociabilité, il compte sur leur intégration. Il remarque que les habitant.es sont davantage attentistes qu'opposés au projet¹⁸².

Cette position bienveillante de la mairie fait tampon entre le 23 et les personnes inquiètes de ces néo-arrivant.es et de leur intégration. Selon une habitante, cette inquiétude est propre au village et elle s'inscrit aussi dans une difficulté à comprendre l'autre : elle évoque un mélange de méfiance et de timidité. Ses a priori se fondent sur sa longue expérience de bénévoles au café où elle déplore l'absence des villageois.

« On n'a qu'à venir au café et tout le monde se rencontrera [...] nous ont fait la fête toute l'année, s'ils ont envie de participer ils sont les bienvenus mais ils ne viennent jamais ».

Entretiens habitant.es, Anères, n°1.

Pour un autre habitant, 80% des gens n'étaient pas pour le café, sans que cela ne soit exprimé pour autant. Il évoque un milieu agricole en souffrance du fait d'un manque de communication qui induit des sous-groupes dans le village¹⁸³. Cette absence de volonté de s'exprimer est aussi remarquée à la mairie. Lorsqu'il lui est demandé si une évaluation collective du projet est envisageable il répond qu'un bon nombre d'habitant.es resterait sur la retenue ; par manque d'intéressement ou par réserve¹⁸⁴.

Par ailleurs, ce village de 180 habitants accueille aussi 2 repas de quartiers : au nord et au centre. Lancé sur une initiative individuelle au nord d'abord, il a été doublé par une partie des habitant.es du centre. Une autre partie du village n'en a pas, faute d'initiative. Ces repas viennent doubler le repas communal qui se tient en été dans un des jardins et rencontre un franc succès. Il est difficile de tirer une conclusion de ce cas si ce n'est que, au contraire de l'analyse de Brevard, la dissociation des Anérois.es se marque ici géographiquement et non par ancienneté (Brevard, 2007). D'aucuns parleraient d'une proximité physique entre voisins qui encourage les liens et donc la convivialité, et

¹⁷⁹ Entretiens habitant.es, Anères, n°4, annexe n°2.

¹⁸⁰ Micros-trottoirs, Anères, n°1, n°5 et n°6, annexe n°2.

¹⁸¹ Micros-trottoirs, Anères, n°5, annexe n°2.

¹⁸² Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

¹⁸³ Micros-trottoirs, Anères, n°7, annexe n°2.

¹⁸⁴ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1bis – mairie, annexe n°2.

c'est d'ailleurs la position du maire et des personnes du 23 ainsi que de plusieurs habitant.es. Toutefois, une autre trouve ces repas artificiels dans la mesure où des personnes qui ne se fréquentent pas d'ordinaire se rassemblent¹⁸⁵.

De fait, la vie d'entraide au village qu'ont connue ceux qui ont grandi ici a disparu. Un homme évoque cet esprit de corps avec mélancolie :

« J'essaie de vous décrire le temps où la famille avait besoin des autres [...] On n'a plus le même besoin d'entraide, l'entraide n'est plus la même. »

Entretiens habitant.es, Anères, n°4.

Il évoque la télévision et l'argent comme principaux vecteurs d'un isolement des familles sur elles-mêmes ; isolement culturel et social. Cet isolement joue à l'échelle des foyers mais aussi du village lui-même. Loin du monde, les habitant.es vivent les enjeux globaux de manière dépassionnée, via des médias et avec le sentiment que rien ne peut atteindre leur tranquillité¹⁸⁶.

« Ils ne sont pas prêts à voir évoluer leur monde... Pourquoi changer ? Le déclin ils ne le voient pas ou ils ont du mal à l'imaginer. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1bis – mairie.

Cependant, même sans adhésion univoque des habitant.es, le café et Remue-Méninges ont quelque peu fait bouger les lignes et continuent de le faire depuis 25 ans. L'antériorité de cette aventure bénéficie au 23 qui s'inscrit dans la lignée idéologique sans pour autant avoir de liens directs avec l'association¹⁸⁷. D'ailleurs, il a été recommandé aux coopérateur.ices de se distinguer de la population du 22 sujette à quelques idées reçues. Cela a été fait lors de deux réunions de présentation publique organisées par le 23 où leur différence avec le 22 a été clairement affichée en expliquant d'où venait chacun.e des coopérateur.ices et leurs motivations à s'installer à Anères. Ce petit numéro d'équilibriste sur le fil entre la frange alternative du village et celle la plus réticente a permis aux personnes du 23 de se faire connaître en revendiquant leur alternativité sans pour autant la placer contre l'esprit du village. En outre, de la même manière qu'Alter-Habitat-Lislois, l'arrivée en groupe permet une publicité qui est interdite à l'arrivée d'un couple ou d'une personne seule.

« Il y a beaucoup de personnes qui ont fait bâtir des petites maisons : on ne les voit pas beaucoup au village, ils participent très peu [...] alors qu'eux viennent, ils participent. Maintenant ils font partie du village. »

Entretiens habitant.es, Anères, n°4


Il faut aussi rappeler que chaque individu qui appartient au 23 fait office d'ambassadeur.ice en permanence. Dans l'imaginaire collectif, la participation d'un.e coopérateur.ice à une activité ou un évènement est un signe de bonne volonté qui rejaillit sur tout le groupe, identifié comme homogène. D'ailleurs, un Anérois remarque que les coopérateur.ices mettent un point d'honneur à ne pas fréquenter uniquement les évènements du café afin de ne pas être amalgamés. Ils participent à différentes associations ce qui leur assure un lien avec différents publics¹⁸⁸. En règle générale, les vagues de néo-arrivant.es qui investissent des lotissements constituent des groupes d'identité en fonction de leur ancienneté, groupes qui connaissent peu de porosité entre eux (Brevard, 2007). Ici, bien qu'ils constituent un groupe homogène socialement, les valeurs et la raison d'être des coopérateur.ices transforment cet effet de communauté en une force d'intégration. Un coopérateur qui participe aux repas de quartier et qui discute bien avec les habitant.es reste néanmoins prudent sur cette intégration qui, selon lui, ne sera jamais totale. Il prend l'exemple des

¹⁸⁵ Entretiens habitant.es, Anères, n°1, annexe n°2.

¹⁸⁶ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1bis – mairie, annexe n°2.

¹⁸⁷ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1bis – mairie, annexe n°2.

¹⁸⁸ Entretiens habitant.es, Anères, n°2.



voisins âgés du 23 avec qui il a mis beaucoup de temps à converser, qu'il croise et avec qui il bavarde régulièrement mais qui n'ont toujours pas accepté de venir visiter¹⁸⁹. Il faut bien noter que la méfiance teintée de timidité des habitant.es du village pour les néo-arrivant.es ne semble pas tourner à l'hostilité et au repli sur soi comme l'a observé parfois Brevard.

On peut comparer cette intégration au long cours avec le choc du 22 en son époque. Deux habitant.es de longue date du village racontent que le 22 était en mauvais termes avec la mairie de l'époque et que ça a été au village de s'adapter à leur présence – bien que la plupart des personnes l'ayant initié étaient des habitant.es. Pour lui, les gens du 23 ont été plus habiles dans leur intégration, avec un souci prononcé de leur environnement. Pour elle, le 22 tablait essentiellement sur son aspect festif et convivial quand le 23 apporte une manière d'habiter, un jardin nourricier et un travail sur l'aménagement et la communauté ce qui rend le projet plus sérieux¹⁹⁰. Cette manière de faire rappelle la notion d'atterrissage de Latour qui encourage à faire l'inventaire de ce qui nous lie à notre environnement naturel comme social afin de l'habiter au mieux. Ainsi, mêler les enjeux environnementaux, de logement et d'intégration participe d'une prise de conscience d'un terrain de vie et donc d'une cohésion avec lui (Latour, 2017).

Dès lors, l'expression d'une coopératrice pour décrire leur intégration dans le tissu social du village semble faire tout à fait sens. Elle parle en effet d'une porosité par le savoir-être, une émanation de leur groupe vers l'extérieur en vertu de leur bonne volonté et de leur joie de participer à ce projet¹⁹¹. D'ailleurs, danseuse professionnelle, elle a déjà proposé des ateliers de danse. Elle y a reçu 18 personnes la première fois, 14 la deuxième et de même pour la troisième. Elle dit avoir mis le paquet sur la communication et que des personnes extérieures à Anères sont venues elles aussi. Elle a pu leur faire bénéficier de son expérience et d'outils pour faire danser toutes les générations. En parallèle, elle est aussi bénévole au café selon son énergie¹⁹².

Sur le terrain, il a été constaté qu'un autre coopérateur a ses bureaux installés dans le bâtiment et y exerce son métier d'accompagnateur de projets d'habitats participatifs. Le lieu accueille donc parfois des formations à ce sujet. Cette ouverture vers la galaxie des habitats participatifs tient aussi aux régulières ouvertures en visioconférence ou en physique aux curieux.ses qui peuvent venir visiter la coopérative ou profiter des astuces de ses avancées juridiques ou financières.

Au-delà de ces ouvertures concrètes, l'ouverture future est ambitieuse. D'abord, le tiers-lieu devra abriter un espace de coworking et un espace de vie partagé. Ensuite, les coopérateur.ices tiennent à proposer des ateliers qui permettent de recréer des liens de coopération dans le voisinage. Ils seraient de diverses natures, depuis la réparation de vélos à la couture. Une coopératrice espère un atelier d'artisan d'art entre autres choses, avec un four très économe en énergie pour des céramistes sous l'impulsion d'une conseillère municipale qui travaille à rassembler plusieurs céramistes pour financer et utiliser ce four¹⁹³. Dans la même optique d'ouverture et de lien, l'ancienne chapelle pourra accueillir des pratiques culturelles allant de la danse à la musique en passant par le théâtre, les discussions et des expositions. Enfin, la coopérative aura une capacité de 6 chambres qui pourront servir à la résidence d'artiste, aux séminaristes mais aussi à l'accueil touristique et de personnes

¹⁸⁹ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

¹⁹⁰ Entretiens habitant.es, Anères, n°3.

¹⁹¹ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2.

¹⁹² Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2.

¹⁹³ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2, annexe n°2.

aidantes¹⁹⁴. De ce fait, le projet est en lien avec les objectifs du schéma départemental des services à la population et du schéma de développement social des Hautes-Pyrénées¹⁹⁵.

Lors d'un micro-trottoir, une utilisatrice du FabLab Neste-Barousse a fait remarquer que l'ouverture d'un tiers-lieu en milieu rural relevait souvent d'un pari risqué. En effet : comment statuer du besoin ? Dans quelle mesure est-il possible de proposer un service et de susciter le besoin ? Comment s'assurer de la présence d'un public ?¹⁹⁶. En outre, le technicien du département alerte sur une dénomination de tiers-lieu qui ne recouvre souvent qu'un espace de coworking, dépourvu d'une dimension d'animation territoriale¹⁹⁷. Or, le tiers-lieu du 23 est dès à présent affiché comme étant une composante du lieu qui vient se greffer à la Chapelle et sa diversité culturelle, aux coopérateur.ices et à toutes les personnes qui pourraient graviter autour des différentes activités. Ainsi, le coworking serait une porte d'entrée vers les autres activités et un brassage est espéré avec des animations périphériques type yoga¹⁹⁸.

L'ambition est donc très forte de créer un écosystème qui vienne se fondre dans le village existant. Une habitante statue que les personnes qui choisissent un mode de vie coopératif ici sont nécessairement attachées à la campagne, à sa vie et au développement de ce qu'il est possible de développer. Pour elle, cette volonté de s'implanter et de faire fleurir fait partie de l'ADN du 23¹⁹⁹. La SCIC est en effet remarquée par un représentant de l'État comme étant une structure hybride qui mêle initiative privée et ambition territoriale. Cette position particulière est une nouveauté pour la puissance publique qui se réjouit néanmoins de voir un tel projet venir réhabiliter une friche pour l'habiter et animer le territoire²⁰⁰. La diversité de destination du projet est reconnue comme faisant partie intégrante de la philosophie des coopérateur.ices du 23.

« Je vois cette affaire-là de façon très globale et mélangée, je les vois mal évoluer dans un seul sens, de par même leur philosophie [...] ils veulent créer un petit monde qui, ils espèrent et moi aussi, va essaimer sur l'ensemble de la population ».

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1bis – Mairie.

Si l'essaimage sur la population est loin d'être caractérisé, on ne peut nier l'effort de prise en compte du territoire qui a été consenti par ce projet coopératif. Par l'intégration, il participe d'un changement en profondeur plutôt qu'il ne s'impose frontalement au paysage.

Au cœur d'un bâti écologique qui équilibre la production et la consommation, l'articulation entre différents espaces et différentes activités et donc différents publics font du 23 le projet d'un microcosme.

Toutefois, ce microcosme incarne la théorie latourienne. Selon le philosophe, il faut reconsidérer ses attachements locaux et immédiats, équilibrer ressources et besoins, tout en prenant en compte l'appartenance à un ensemble plus global (Latour, 2017). Ici, la manière d'être du 23 allie esprit de village et ouverture sur le territoire. De la même manière, les services qui seront proposés sont supposés rayonner sur le village et plus largement encore. Ainsi, le lieu appartient à différentes échelles. Il s'ancre dans un territoire pour l'animer de l'intérieur en créant des liens avec différents publics. Il ne s'agit donc pas de vivre ensemble quelque part mais bien d'habiter un lieu et son environnement.

¹⁹⁴ Pour plus de détails, voir la Présentation du projet, annexe n°4.

¹⁹⁵ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – département, annexe n°2.

¹⁹⁶ Micros-trottoirs, Anères, n°3, annexe n°2.

¹⁹⁷ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – département, annexe n°2.

¹⁹⁸ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2, annexe n°2.

¹⁹⁹ Entretiens habitant.es, Anères, n°1, annexe n°2.

²⁰⁰ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°5 – services de l'État, annexe n°2.

b.3) L'An 01, une coopérative protéiforme

L'enquête a montré que l'engagement, notamment associatif, hors de la coopérative repose davantage sur une initiative individuelle que collective. Certain.es coopérateur.ices s'investissent dans le paysage local via leurs activités professionnelles qui vont de l'agriculture à l'enseignement en passant par l'accompagnement des jeunes et la santé. D'autres personnes sont au RSA et sont engagées dans des activités prenantes mais non rémunératrices.

« Chacun chacune à notre manière on a des réseaux qui sont différents. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4.

Une des particularités de l'An 01 est bien la présence d'exploitations agricoles accolées à la coopérative. Un coopérateur paysan-boulangier témoigne de son expérience sur les installations agricoles en rappelant la difficulté que peuvent avoir des porteur.euses de projet agricoles à s'installer. Il classe différentes catégories : ingénieur.es en reconversion, héritages familiaux ou installation en grande précarité ; ceux qui mettent une caravane sous un hangar en attendant que leur terrain soit constructible.

« En individuel, la marche est haute, en collectif c'est plus la même chose. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5.

Les terres vendues sans bâti vont à l'agrandissement. Dès qu'il y a un bâtisse, l'opération devient trop chère pour les agriculteur.ices installé.es mais aussi pour les nouvelles installations²⁰¹. Ainsi, l'achat par la coopérative de l'ancienne ferme a rendu plus accessible l'achat des terres par les deux paysans historiques du projet. En effet, selon l'un deux, c'était une vente qui n'intéressait personne. Les agriculteurs locaux n'avaient que faire d'une bâtisse à 150 000€ et l'ensemble était surdimensionné pour un.e paysan.ne qui aurait voulu s'installer sur les 800m² de bâti avec les terres autour.

« Ce sont des biens qui n'intéressaient personne en fait, il n'y a que des collectifs qui peuvent racheter ça. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1.

A l'achat des terres, ils ont contacté la SAFER²⁰². Ils avaient déjà le statut d'agriculteurs et ils voulaient éviter une potentielle préemption. Dès le départ, la SAFER a validé leur projet d'installation et les a aidés dans la négociation pour le rachat des terres alentours malgré la concurrence qui existe dans le secteur des terres agricoles. Le paysan boulangier rappelle qu'installer des jeunes agriculteurs est aussi un défi pour cette société d'aménagement et il souligne leur bonne relation interpersonnelle²⁰³.

Pour le maraîcher historique, il existe un vrai engouement pour leur collectif organisé de manière non-hiérarchique et coopérativement. En effet, leur modèle semble donner envie aux stagiaires qui sont venus s'installer ici plutôt qu'ailleurs. Pour faciliter cette intégration, ils ont créé en 2019 un groupement foncier agricole grâce auquel ont pu s'installer 3 paysans boulangers et 2 maraîcher.ères en plus des deux paysans. Des fonds de citoyens de la commune ont été mobilisés pour créer le GFA et acheter les terres pour le premier paysan boulangier à les rejoindre. Ce montage lui a évité un

²⁰¹ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5, annexe n°2.

²⁰² Voir glossaire.

²⁰³ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5, annexe n°2.

investissement personnel conséquent en plus de conférer la légitimité des deux paysans précédemment installés²⁰⁴.

Les installations successives qui ont eu lieu se sont donc agrégées au collectif existant. À mesure des besoins, le collectif d'agriculteur.ices s'organise pour louer ou acheter de nouvelles terres.

« Petit à petit en étant sur place depuis 10 ans, au fur et à mesure des nouvelles installations au sein de la coopérative on récupère des terres. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1.

Cette installation collective diffère de celle qu'a connue une des maraîchères dans un autre projet. Il s'agissait de reprendre en groupe une ferme fonctionnelle avec outils, machines et système d'irrigation. Elle, qui a vu de nombreuses personnes souffrir de leur installation agricole au point de se demander s'il était possible de s'installer sans se miner la santé, a sauté sur l'occasion. Cependant, la difficulté insurmontable s'est trouvée dans l'organisation du collectif. Elle ne s'est pas retrouvée dans les valeurs mises en place²⁰⁵.

Par la suite, elle a beaucoup hésité à arrêter son entreprise mais les paysan.nes de l'An 01 lui ont proposé une parcelle ici. Aimant le lieu et le collectif, elle s'est donc installée à côté de la coopérative et y a pris un statut de nomade. En termes d'agriculture, il n'existe pas de statut juridique commun entre les exploitant.es mais une entraide informelle. Cela permet la liberté individuelle dans les choix de l'exploitation tout en assurant un soutien technique et d'outils. Si l'intensité de travail nécessaire à l'installation est toujours d'actualité, elle présente ici la facilité de se faire à bas prix et dans une logique d'investissement progressif, au rythme souhaité individuellement et décorrélé d'impératifs de rentabilité²⁰⁶.

Les agriculteur.ices de l'An 01 sont engagés dans le monde agricole. D'abord, localement, iels ont organisé un pique-nique paysan²⁰⁷. En outre, iels sont en relation avec l'Atelier Paysan²⁰⁸ que l'An 01 a déjà accueilli pour des sessions de formation. On compte aussi l'association d'insertion les Jardins de Volvestre, l'ADEAR pour l'installation paysanne et Bio Ariège Garonne qui met en commun les exploitant.es en bio sur le territoire²⁰⁹.

Pour continuer sur les associations, il faut mentionner ici Utopons, qui fut l'association de préfiguration de la coopérative. Vers 2008, la bande d'ami.es issu.es du mouvement des Éclaireurs et Éclaireuses de France émet le souhait de monter une coopérative. Pour cultiver l'envie et conserver l'énergie, iels créent Utopons²¹⁰ à Toulouse. Ce collectif permet la réflexion du projet, sa gestation financière, géographique, organisationnelle. Le groupe évolue : ceux qui se projetaient dans la coopérative ; ceux qui se reconnaissaient simplement dans les valeurs de l'association²¹¹. Lors de l'emménagement dans la coopérative en 2014, l'association a continué quelques activités à Toulouse.

C'est en 2020 que l'association a déménagé à Cazères sous l'impulsion d'une partie des bénévoles qui ont souhaité s'installer à l'An 01. Cette installation n'a finalement pas eu lieu mais ce déménagement

²⁰⁴ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1, annexe n°2.

²⁰⁵ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3, annexe n°2.

²⁰⁶ *Ibid.*

²⁰⁷ *Ibid.*

²⁰⁸ Association qui valorise les savoir-faire des paysan.nes sur leurs outils agricoles. Dans une logique de *creative commons* elle centralise des plans d'outils et organise des sessions d'autofabrication.

²⁰⁹ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3, annexe n°2.

²¹⁰ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5, annexe n°2.

²¹¹ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1, annexe n°2.

de l'association a occasionné pour elle un regain d'activité. En arrivant à Cazères, sa raison d'être est devenue faire des choses ensemble de façon coopérative, horizontale et de permettre une entraide sociale²²². Sa devise est : « Faire du lien avec des bouts de ficelle ». Le local est en plein centre-ville, vitré avec plusieurs affichettes d'évènements. C'est une association dont les personnes peuvent se saisir pour proposer une activité. Elle compte une cinquantaine de bénévoles et centaines d'adhérent.es.

« Y'a pas besoin de faire des grands projets, ce sont juste les gens ensemble et ils viennent boire un café à prix libre et puis voilà. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3.

L'association est protéiforme : achats groupés, projet mouton de pâture pour l'entretien des espaces verts, salle de transformation, espace de coworking et réunion, chorale, cantine solidaire. Un journal local et le planning familial ont leurs locaux dans le même espace. Néanmoins, il est clair que l'association est indépendante de la coopérative.

« J'ai trouvé un chouette espace pour faire des choses avec des gens de Cazères et alentours qui soient différentes de l'habitat. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4.

Depuis le début, beaucoup de bénévoles d'Utopons n'ont pas de liens avec l'An 01. Cependant, les liens sont forts : jusqu'à récemment, presque tous les habitant.es et nomades de l'An 01 étaient investi.es dans l'association. L'AG de 2022 a eu lieu à l'An 01 et, à ce jour, une partie des habitant.es y est encore active²²³. Par ailleurs, l'association est « enthousiaste » et a pris des parts sociales dans la coopérative²²⁴.

Utopons a donc été vectrice de cohésion au sein du noyau dur des coopérateur.ices en projet. Contrairement à d'autres associations liées aux coopératives, on pense notamment à l'association de Chamarel qui fait l'interface entre la coopérative et l'extérieur (GRAC, 2021), celle-ci s'est détachée une fois l'emménagement acté. Cependant, sa réimplantation à Cazères et son renouveau sont étroitement corrélés aux forces vives de l'An 01. Sans enquête dans la ville, il est difficile de statuer du lien que pourraient faire les proches et le public d'Utopons avec l'An 01. Néanmoins, la philosophie de rapprocher les personnes autour d'activités communes nous semble participer d'une restauration du lien social et de la notion de collectif qui n'est pas sans rappeler une des caractéristiques principales des coopératives.

Or, pour la coopérative comme pour Utopons, se pose la question de l'échelle de l'impact social. Une coopératrice évoque le sujet.

« Je pense que majoritairement dans Cazères il y a un genre de cosmos avec les gens qu'on connaît, avec qui on fait des activités, ce qui doit regrouper une centaine, 200 personnes grand max et Cazères c'est 5000 habitants... Des fois je me dis mais les 4500 autres habitants ? »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3.

À nouveau, on ne peut se prononcer sur la publicité ou non des initiatives d'Utopons et de l'An 01, ou celle de la ressourcerie Recobrada et son imposant hangar où sont impliqué.es plusieurs habitant.es. Cependant, à l'inverse d'un quelconque mouvement politique, soulignons que ces initiatives se fondent sur un média concret : un lieu ouvert. Au-delà du nombre de personnes qui les fréquentent, ce sont des lieux qui animent physiquement la ville.

²²² Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3, annexe n°2.

²²³ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4, annexe n°2.

²²⁴ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1, annexe n°2.

Un coopérateur remarque qu'il y a autant de gens qui habitent ici que d'extérieurs qui ont une activité sur le lieu. La dizaine d'activités professionnelles occasionne beaucoup de brassage auquel on ajoute les liens informels avec la coopérative ; familles et ami.es qui passent, mais aussi les liens formels avec les clientèles des paysan.nes et les jeunes qui viennent consulter les professionnelles qui les accompagnent. Un paysan boulanger souligne les retours positifs de ses clients sur le modèle de la coopérative²¹⁵.

« Juridiquement ils ne travaillent pas forcément sur une parcelle qui appartient à la coopérative et pourtant il y a ce sentiment d'appartenance parce que la coopérative est physiquement au centre de cet espace-là de 35ha. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1.

Il parle de la structuration entre habitat d'un côté, les activités professionnelles autour, les activités associatives hébergées au sein de la coopérative. C'est là que sont les liens avec le territoire : les personnes qui en bénéficient, de Cazères et alentours, viennent aussi sur le lieu et sur ces espaces annexes et tout cela se mélange un peu. Une maraîchère abonde :

« Nous on est les fermiers de l'An 01 même si on n'a rien à voir avec l'An 01. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3.

Les lieux alternatifs et multiples sont souvent confrontés à un public qui peut avoir deux postures. Ou il met de l'énergie à comprendre et s'intéresser au fonctionnement, ou il se fait une représentation globale. Les personnes voient facilement une seule entité sur le lieu de l'An 01, d'autant plus du fait de l'absence de limites physiques²¹⁶. Dès lors, la perception et l'infusion des valeurs coopérative ne sont pas systématiques. Selon un coopérateur, très peu connaissent les spécificités du montage mais la majorité sait que la coopérative incarne des valeurs politiques (féminisme, démocratie, non-spéculation).

« Comment c'est traduit juridiquement, y'en n'a pas forcément beaucoup qui savent [...]. Par contre tout le monde sait qu'on est une coopérative et que les gens qui vivent à l'An 01 payent pas de loyer. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1.

Selon lui, cela participe de manière assez forte à créer un imaginaire différent, d'une société coopérative où le logement n'est pas un bien marchand. À cela s'ajoutent les « An 01 ouverts » où les coopérateur.ices reçoivent des groupes de personnes curieuses ou des coopératives en projet et leurs présentent leur modèle, répondent aux questions. On pourrait rapprocher cette ouverture de ce qui est annoncé dans les statuts de la coopérative, qui assoient sa volonté politique.

« Cette dimension politique tient également à la volonté de participer au développement du mouvement des coopératives d'habitant.es, et du tissu associatif. »

Statuts de l'An 01, annexe n°3.

Cependant, aux yeux d'une coopératrice, les An 01 ouverts ne sont pas de l'exemplarité mais plutôt un partage d'expérience, une démonstration de la possibilité d'une réalité alternative. Cela ne fonde pas une envie d'aller militer pour le mouvement, même s'ils ont participé à quelques événements. Elle évoque la question de l'énergie à mettre dans ce type de démarche militante²¹⁷. Néanmoins, l'existence et l'ouverture du lieu participent du mouvement coopératif.

Ainsi, un coopérateur rappelle qu'un petit réseau de coopératives a fleuri localement. Une des coopératives au moins de ce réseau s'est appuyée sur leurs statuts. Une ancienne personne nomade a monté sa coopérative aussi sur le modèle de l'An 01. Beaucoup de collectifs autour dupliquent,

²¹⁵ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5, annexe n°2.

²¹⁶ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3, annexe n°2.

²¹⁷ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4, annexe n°2.

essaient en petits lieux de moins de 10 habitants²¹⁸. C'est un réseau de petites coopératives, avec des liens humains entre elles mais qui n'ont pas toutes vocation à se faire connaître du mouvement national.

On peut ainsi observer une tension entre deux pôles : habiter convenablement en collectif et se faire vitrine pour renforcer le mouvement plus globalement. Pour une coopératrice, montrer l'exemple n'est pas du tout l'ambition des débuts qui étaient plutôt tournés vers l'habiter ensemble²¹⁹. Pour un autre, il y avait déjà une certaine volonté de prouver qu'il était possible d'habiter autrement et d'encourager les autres à le faire²²⁰. Bien que ces deux perceptions ne soient pas antinomiques, elles révèlent d'une part les individualités différentes et d'autre part la fluctuation de l'énergie à consacrer aux deux pôles. En effet, habiter et se faire vitrine sont deux activités liées par le fait d'être une coopérative ouverte sur le monde. Or, le fait d'être une coopérative ouverte sur le monde demande un investissement d'énergie conséquent qui s'ajoute à l'énergie déployée pour vivre et gérer le collectif. Le fondement de l'entreprise coopérative est en effet de tenir ensemble.

« Moi j'ai vraiment envie que les gens puissent compter sur moi et moi sur les autres et là-dessus on est exemplaires. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5.

Comme le rappelle une coopératrice, s'investir sur l'extérieur et en collectif demande un surplus d'effort qu'ils ne sont pas toujours prêts à consentir. Elle évoque une tentative ratée d'organiser un repas des voisins qui n'a pas revu le jour²²¹.

L'enquête qui manque d'approfondissement ne rend pas justice à l'ensemble des activités professionnelles et bénévoles qui gravitent autour de l'An 01. Retenons cependant un principe fondamental : le noyau dur d'habitant.es a lancé une dynamique qui croît progressivement à mesure des agrégations d'autres personnes et d'autres activités. Loin d'avoir circonscrit leur lieu de vie à ses activités d'origine, l'An 01 se fait support pour accueillir d'autres dynamiques. Ainsi, la coopérative est à rebours de l'aménagement classique qui planifie son développement. Cette planification *a priori* rend difficile l'adaptation à des contextes changeant, adaptation primordiale dans l'enjeu de la transition écologique et de nos modes de vie. Cet exemple démontre la plasticité d'une coopérative d'habitant.es, entendu comme processus de peuplement qui dépasse le logement, qui se construit et se consolide au fil de l'eau.

Néanmoins, la coopérative semble être davantage en lien avec le réseau associatif qu'avec les institutionnels. La cohérence territoriale consiste ici à créer un espace de vie rationnel dans son développement autour de la coopérative et, par des liens interpersonnels, de le faire exister au-delà.

c. L'individu et le collectif : l'exercice quotidien de la démocratie

L'utilité sociale des coopératives passe par ce qu'elles proposent au territoire en termes de logements et d'activités. Cependant, à l'heure des questionnements sur le lien social, sur « faire société » et sur le vivre ensemble, elles apportent une manière d'habiter à rebours de l'individualisme que l'on reproche tant à notre époque. Cette partie s'attache donc à documenter ce qu'induit un collectif : comment il est perçu extérieurement, comment il se crée, comment y sont gérés les conflits.

²¹⁸ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1, annexe n°2.

²¹⁹ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3, annexe n°2.

²²⁰ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5, annexe n°2.

²²¹ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°4, annexe n°2.

« Décider ensemble c'est quelque chose qu'on n'apprend pas du tout à l'école quand on est jeune et même en famille [...] ce sont des notions de communication qu'on n'apprend pas [...] Et donc on sait pas faire, enfin j'estime qu'en tant qu'humains on est très nuls pour ça. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3.

c.1) Le collectif, une construction à la portée de toutes ?

A l'heure actuelle, les coopératives sont majoritairement composées par des personnes qui ont la volonté de s'inscrire dans une vie collective.

« C'est aussi un rêve de vie, il y a énormément d'engagement rationnel et irrationnel dedans. »

Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°3.

Cette volonté collective et la foi en sa capacité de l'incarner constitue pour nous en partie le capital culturel qui fait dire que les coopératives constituent un entre-soi. Cependant, ce capital culturel ne semble pas forcément corrélé à un capital économique ou à une communauté spécifique. Ainsi, une coopératrice d'Alter-Habitat-Lislois rappelle la mixité sociale qui existe chez elle.

« Dans la vraie vie ça n'existe pas, c'est une utopie. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1.

Toutefois la capacité à incarner une utopie demande encore un capital culturel conséquent : connaissance des montages juridiques et financier, capacité d'évoluer dans l'inconnu, de créer un modèle. Ainsi, outre ce capital culturel, le capital temps et les compétences administratives sont aussi un facteur déterminant pour la gestion collective.

« Que ce soit dans l'habitat ou professionnellement, ça prend du temps. Je ne le dis pas de façon c'est mauvais ou quoi mais juste faut vraiment en avoir conscience. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3.

Outre la prise de décision, c'est aussi la constitution de la cohérence du groupe qui prend du temps. Il ne s'agit pas d'emménager à côté de voisins et de faire connaissance mais bien de faire connaissance puis d'emménager en tant que voisins²²².

De là, il est aisé de statuer qu'habiter une coopérative, dans le contexte où elles sont encore une avant-garde, est réservé à une classe privilégiée, bien qu'elle ne soit pas financière. Lors de l'enquête, beaucoup ont parlé d'une « fibre » coopérative comme si les individus étaient, de manière innée, faits ou non pour le collectif. De fait, cette séparation revient au capital culturel qui rend possible ou non la projection dans un collectif. Celui-ci semble susciter une réaction épidermique de protection chez un certain nombre de personnes interrogées. Ici, une liste des raisons évoquées lors de l'enquête pour exprimer un rejet du collectif.

Tableau 15 : Les freins à l'habitat en collectif

Pourquoi ne pas habiter en coopérative ?	Nombre d'occurrences
Mauvaise expérience en logement collectif	2
Impensable de vivre avec d'autres personnes que sa famille	2
Problème de la définition des règles	2
Tranquillité, solitude	5
Confort de la maison individuelle	4

Source : Auguste Bray

²²² Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2, annexe n°2.

On remarque que le frein principal se situe autour du confort de la vie individuelle dans un espace privé. Cependant, quelques personnes ont évoqué le mode collectif en lui-même et soulèvent par-là la question de ce qui fait le collectif. En revanche, un certain nombre de personnes a mentionné ne pas vouloir vieillir seul.e (4) et une personne a évoqué le besoin de partager son logement trop grand.

La conception du collectif semble souvent se rapporter au « global-moins » tel que pensé par Latour qui, au lieu de représenter une somme de spécificités, s'attache à lisser ces dernières. Cela suppose qu'un groupe de personnes détenant le pouvoir d'asseoir leur domination utilise ce pouvoir pour imposer son point de vue minoritaire à une majorité (Latour, 2017). Le global devient ainsi synonyme de négation du local et le collectif celui de négation des individualités. Ici, la contradiction entre individualisme et individu est à prendre en compte : l'individualisme est un mode de vie, l'individu est une personne humaine dans sa complexité. Le mode de vie individualiste suppose le refus des interdépendances d'une personne avec son environnement et les autres individus. Ce refus des interdépendances est facilité par l'avènement de l'argent comme seul vecteur de lien²²³.

Ainsi, une femme rencontrée à Anères constate un changement dans la société depuis une dizaine d'années. Selon elle, les individus ne s'écoutent plus, se braquent et la bienveillance manque partout.

« Dans notre appartement à Pau les gens sont vite à cran mais c'est chacun chez soi alors... ! »

Micros-trottoirs, Anères, n°8.

Plus précisément, se dessine un motif d'écrasement individuel face au collectif. Pour un coopérateur de l'Isle-Jourdain, la peur tient à la représentation commune des groupes qui n'arrivent pas à s'entendre, menés par des leaders²²⁴. Il y a l'image d'un collectif où les plus fortes imposeraient un point de vue aux autres, forcés de se ranger à un avis qui deviendrait majoritaire²²⁵.

Dans ce contexte, il est probable que le collectif soit une entité désincarnée dont on doute et dont les modalités de fonctionnement sont rendues à l'aléatoire.

« Le problème c'est, moi je trouve, c'est qu'à un moment donné y'a des gens ils changent d'avis [...] Souvent je m'aperçois que quand on fait des choses à beaucoup, y'a des moments où ça converge, ça diverge ».

Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°2 – BTP.

De là, partager son logement avec une somme d'individus est une incertitude à laquelle il est difficile d'adhérer. Une coopératrice indique qu'elle voit souvent des personnes admiratives de leur fonctionnement mais pour qui faire la même chose relève de l'impossible²²⁶.

Deux personnes âgées d'Anères ont évoqué l'impossibilité de vivre avec d'autres personnes que leurs familles²²⁷. Pourtant, la famille est aussi une cellule sociale où s'établissent des règles plus ou moins clarifiées. Une femme évoque son admiration pour le modèle coopératif mais met en parallèle sa cellule familiale où il est difficile de définir des règles et des usages collectifs. Selon son expérience et son exemple du niveau de rangement, c'est finalement l'usage d'un des individus qui finit par s'imposer et faire violence aux autres²²⁸.

De fait, tout groupe social est régi par des règles. Une coopératrice de l'An 01 témoigne de son malaise par rapport aux règles induites par la société et les schémas culturels qu'il est difficile de

²²³ Voir l.a.1)

²²⁴ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.

²²⁵ Micros-trottoirs, Anères, n°3, annexe n°2.

²²⁶ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°4, annexe n°2.

²²⁷ Micros-trottoirs, Anères, n°1 et n°4, annexe n°2.

²²⁸ Micros-trottoirs, Anères, n°3, annexe n°2.

remettre en question. Elle évoque une expérience de deux ans en couple dans une maison classique, qu'elle a dû vivre pour se rendre compte que cela ne lui convenait pas.

« On a vraiment été dans le couple la femme et l'homme et moi qui fait chier pour le ménage et lui qui fait des blagues sexistes. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3.

En termes d'entre-soi elle rappelle que la famille en est le premier exemple et qu'il est totalement banalisé. L'habitat coopératif est à ses yeux un endroit où elle se sent davantage en accord avec elle-même²²⁹. Le fait de mettre à plat ses valeurs individuelles au contact de celles d'autres personnes enjoint à créer des règles de vie. Celles-ci sont régies par ce dont chaque individu a besoin et ce qu'il accepte ou non dans la vie collective.

c.2) Édicter des règles en commun

Les règles de vie d'une coopérative naissent de l'intelligence collective. Chaque coopérative est particulière en ce que son fonctionnement est décidé par les habitant.es. Si, statutairement, une personne compte pour une voix, il est rare d'utiliser le vote dans les prises de décision. En effet, la plupart, pour ne pas dire l'ensemble des coopératives prend ses décisions au consensus.

Ce mode opératoire évite l'effet de majorité et prend en considération le moindre point de blocage exprimé par un.e participante. Il nécessite un ordre du jour clair et des rôles particuliers. Ces rôles sont la distribution de la parole, la gestion du temps, la prise de notes mais aussi la scrutation et la facilitation. Le premier rôle consiste à observer l'atmosphère de la réunion et à en faire le rapport à la fin. Ce retour permet de prendre conscience de certains comportements, notamment sur le coupage de la parole. Le second rôle facilite le processus de discussion ce qui consiste à reformuler les propositions, entendre tout le monde et rester dans le sujet. Ces différents rôles sont supposés tourner entre chaque réunion et chaque coopérative les adapte à son souhait. Dans ces réunions, chacun.e parle pour soi-même, fait l'effort d'une écoute active et de ne pas répéter ce qui a déjà été dit. Chacun.e est aussi convié.e à exprimer ses impressions et chacun.e est responsable du bon fonctionnement de la réunion.


« Ce n'est pas une discussion en fait, c'est vraiment un débat, un débat où chacun dit ce qu'il pense et l'amène au milieu. [...] C'est-à-dire tu ne t'adresses pas à quelqu'un en fait, tu mets la parole au milieu. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1.

Ce fonctionnement implique un apprentissage à part entière qui est néanmoins un atout non-négligeable pour la vie en communauté. De fait, si ces règles peuvent sembler contraignantes, elles font des réunions des moments apaisés et constructifs. Elles évitent les effets de soumission à un point de vue exprimé de manière forte et les décisions clivantes. Une décision est prise lorsque toutes les potentielles objections ont été intégrées, ce qui peut nécessiter un report. L'objection n'est pas émise pour freiner la décision mais bien pour faire prendre en compte au groupe un besoin individuel précis. Cela demande du temps mais assure des décisions qui soient collectivement portées ce qui renforce la cohésion dans la gestion de la coopérative. Par ailleurs, les sensibilités individuelles sont assumées et prises en charge par le groupe.

Chaque coopérative adapte ce fonctionnement à son usage. En outre, certaines réunions en petit comité sont plus classiques dans la mesure où les membres sont habitué.es à travailler ensemble dans de bonnes conditions. Ainsi, l'AG de l'An 01 qui a été observée pendant l'enquête, avec ses 5 participant.es, n'a nécessité qu'un rôle de prise de note. À Alter-Habitat-Lislois, l'AG avec 12

²²⁹ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3, annexe n°2.



personnes et deux en visioconférence a impliqué les rôles au complet. C'est d'ailleurs dans cette coopérative que la plupart des coopérateur.ices soulignent la différence notable d'ambiance entre leurs réunions et celles qu'ils peuvent connaître dans le monde professionnel ou associatif. Pour une coopératrice du 23 ce mode de réunion, nouveau pour elle, lui a paru correspondre à l'esprit de l'habitat coopératif avec l'importance de permettre à tout le monde de s'exprimer²³⁰. Toutefois, c'est aussi une dépense d'énergie conséquente.

« Ça prend vachement de temps, au début ça ne marche pas, il faut changer, ça ne convient pas aux gens... Y'a tout un apprentissage aussi. »
Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3.

L'autogestion chère au mouvement coopératif consiste à choisir les règles ensemble et s'y conformer. Une coopératrice de l'An 01 constate qu'ils ont beaucoup de règles qui ont été édictées chaque fois que s'est présenté la nécessité de le faire²³¹. À Alter-Habitat-Lislois, un coopérateur souligne l'expérimentation permanente, le fait que le règlement intérieur n'est jamais définitif. L'espace d'intelligence collective ainsi créé est propre à chaque coopérative qui sont toutes dans une recherche permanente pour faire avancer leur collectif.

« Ce n'est pas si simple mais c'est une belle aventure, un beau terrain de pratique. »
Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6.

Si chaque coopérative est unique, les usages qui se mettent en place sont uniques et divergent de la théorie commune. Cela pose la question de l'intégration de nouvelles personnes dans ce système. À Alter-Habitat-Lislois comme au 23, les personnes souhaitant rejoindre la coopérative assistent à plusieurs plénières pour se familiariser avec le processus de décision. À l'An 01, le processus d'intégration est bien établi²³². Un coopérateur observe que le collectif est bienveillant avec les nouvelles arrivantes à l'An 01 et qu'il s'assure de leur espace d'influence sur les règles précédemment établies. C'est une chose plus difficile pour les habitant.es de longue date : il pointe le fait que le consensus est par définition un mode de gouvernance conservateur car il faut un consensus pour qualifier le besoin de revenir sur une décision²³³. Au 23, il suffit de trois coopérateur.ices pour remettre en question une décision précédemment établie²³⁴.

Il faut indiquer ici que toutes les décisions ne sont pas prises en plénière. Les coopératives peuvent se diviser en groupes de travail qui concernent divers aspects de la vie en collectif : vivre ensemble, jardin, juridique et financier... Ces groupes de travail rapportent leurs propositions sur un sujet précis à l'ensemble des coopérateur.ices qui, selon le processus du consensus, font amender ou valident la proposition. Le représentant de la CRESS²³⁵ Occitanie rappelle que ces modes de participation et de co-construction citoyenne des projets relèvent du 3^e point de la loi de 2014 sur l'utilité sociale.

« [...] contribuer à l'éducation à la citoyenneté, notamment par l'éducation populaire et par la mise en œuvre de modes de participation impliquant, sur les territoires concernés, les bénéficiaires de ces activités. Elles participent ainsi à la réduction des inégalités sociales et culturelles, notamment entre les femmes et les hommes. »

Gouvernement Français, LOI n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.
Le fonctionnement des coopératives permet en effet la montée en capacité par la gouvernance collective et favorise l'autogestion. Implantant de micro-démocraties dans les lieux de vie, le

²³⁰ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1, annexe n°2.

²³¹ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°2, annexe n°2.

²³² Processus pour devenir habitant.es, annexe n°5.

²³³ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5, annexe n°2.

²³⁴ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1, annexe n°2.

²³⁵ Voir glossaire.

mouvement coopératif participe fortement à rendre tangible la cohésion sociale en permettant aux citoyen.nes de se familiariser avec la prise de décision collective, principe au fondement de la démocratie.

c.3) L'individu au sein du groupe

La balance entre individu et collectif est parfois difficile mais toujours un sujet pris très au sérieux par les coopératives. L'habitat groupé post-68 fournit un précédent dans l'importance de définir au mieux la séparation entre les espaces individuels et les espaces collectifs, ainsi que les temps individuels et les temps collectifs.

Il s'agit d'un apprentissage à part entière. Une coopératrice fait part de la difficulté à trouver l'équilibre dans la distinction entre investissement personnel et collectif selon la personnalité de l'individu.

« J'ai mis beaucoup de temps à justement me dire pas de jugement, je fais ça, je n'en attends rien [...] il y a quelque chose qui se dissocie par rapport à un besoin de reconnaissance, d'être aimé et puis se dire ici ce sont tes voisins, ce n'est pas ta famille. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°4.

Il y a donc un travail à faire sur son propre investissement dans le collectif et de ce qu'on en attend en retour. Ainsi, une autre coopératrice remarque avoir besoin d'un équilibre entre elle et le groupe et attache donc de l'importance à avoir des ancrages extérieurs à la coopérative, tels que son compagnon ou ses sorties. Elle remarque qu'elle ne s'investit pas à fond, ni en temps ni en argent²³⁶.

La question de la période des travaux, qui se pose à Alter-Habitat-Lislois et à l'An 01, met à l'épreuve les engagements individuels et donc l'équilibre du collectif. Alter-Habitat-Lislois, avec ses strates d'âges et de temps diversifiées, a opté pour que chacun.e des coopérateur.ices participe en conscience, sans contrôle. Le nombre d'heures n'est pas décompté mais les activités périphériques des travaux comme les repas et l'achat de matériel sont intégrées à cet effort collectif. Il peut exister une limite floue entre la progression du chantier, l'organisation collective et l'épuisement individuel²³⁷. À l'An 01, chaque personne est censée faire un nombre minimal d'heures de travaux qui sont autodéclarées. Un texte collectif régit les rapports lors des travaux : entre genre mais aussi entre niveaux de compétences. Les travaux doivent permettre la montée en compétence de toutes, donc la non-spécialisation, le droit à l'erreur et favoriser la coopération²³⁸. Ainsi, ils sont aussi des moments où se mettent en pratique les valeurs de la coopérative et où on prend en considération la capacité individuelle à faire avancer le collectif sans pour autant que personne ne soit indispensable.

« L'avantage c'est le groupe, la diversité, les connaissances et les expériences différentes de chacun ce qui crée une force... C'est un avantage qui est pour moi très fort. »

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

Il y a ici un phénomène ténu dans la relation entre collectif et individu. Le premier fonctionne sur les engagements individuels mais n'y est pourtant pas réductible. Le second, en tant que membre du collectif, en est pour partie responsable mais peut aussi s'en extraire. Une coopératrice du 23 remarque :

« Il faut savoir que quand on est présent ben on est présents et on est les bonnes personnes et que quand on n'est pas là ça continue à vivre, en confiance. »

²³⁶ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

²³⁷ *Ibid.*

²³⁸ Faire des travaux ensemble, à l'An 01, annexe n°5.

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

L'organisation collective intègre en fait de permettre un certain détachement pour les individus. Les espaces de vie individuel en sont l'expression la plus commune dans les coopératives. À Anères, il est possible que les deux couples voisins passent deux jours sans se croiser. À l'An 01, les activités professionnelles ne sont pas intégrées à la coopérative. Cela permet de les conserver en tant que terrain d'expérimentations personnelles en parallèle d'un collectif exigeant.

« Donc on a chacun nos espaces de liberté [...] Ça nous permet de respirer du fonctionnement nécessairement collectif, toujours collectif. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1.

Les habitant.es d'Alter-Habitat-Lislois plaisaient souvent sur la nécessité de prendre de l'avance pour un rendez-vous : la traversée du château peut réserver des discussions impromptues. Cependant, ils savent aussi se laisser des espaces de liberté en échangeant un simple salut. De là, la vie en coopérative n'est pas nécessairement une vie en collectif. L'organisation et la gestion du lieu impliquent du temps de coopération mais la vie quotidienne peut être individuelle. Un couple d'Alter-Habitat-Lislois observe ces deux aspects. Pour l'homme, la coopérative ne suppose pas un trop grand investissement personnel par rapport à un logement classique. Aux yeux de la femme, c'est au contraire un soulagement de charge mentale par rapport à un habitat individuel²³⁹.

Cependant, la communauté de voisin.es implique un travail sur le regard que les habitant.es portent les un.es sur les autres. En outre, les voisin.es sont aussi associé.es, ce qui interdit l'ignorance pure et simple qui peut avoir cours entre des voisin.es classiques. Si le non-jugement est une valeur essentielle pour chacune des coopératives, c'est aussi un apprentissage, facilité par la communication non-violente : ne pas réagir à vif, réfléchir à ce qui heurte, prendre le temps de connaître l'autre. Pour une coopératrice d'Alter-Habitat-Lislois, parler de ces regards croisés avec d'autres habitant.es permet de dédramatiser et de comprendre certains comportements.

« En fait on est toujours en réflexion par rapport à ce qui se dit et pourquoi ça a été perçu comme ça, pourquoi ça m'a blessé. En fait tu es constamment remis en question. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1.

Cet état de fait peut aller jusqu'au ressenti d'une pression sociale si l'entrecroisement des regards n'est pas adressé²⁴⁰ et aller jusqu'à occasionner des replis sur soi en cas d'incapacité à exprimer ses ressentis. Néanmoins, les coopératives s'inscrivent dans une dynamique de facilitation de l'expression individuelle pour la constitution d'un collectif ; cela relève encore une fois d'un apprentissage que reconnaissent nombre de coopérateur.ices.

Dans cette même veine, le conflit est assumé comme un moteur du collectif. Il ne s'agit pas de le résorber mais de l'exploiter pour définir sa source et agir en conséquence. En exemple, l'investissement à divers degrés dans la gestion coopérative ou dans les travaux peut être source de tension. De la même manière, l'angoisse de l'équilibre budgétaire, la fatigue des travaux favorisent les conflits.

« C'était une grande attente le collectif, moi je n'avais jamais vécu en collectif.. Et ça m'a apporté tout ce que j'attendais, sans doute plus de choses encore. Mais l'histoire des tensions je n'avais pas anticipé mais c'est... Prendre un peu de distance et puis tout va bien. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6.

À Alter-Habitat-Lislois, chaque plénière est suivie d'un temps convivial où les sujets changent du tout au tout. Les coopérateur.ices identifient les réunions comme étant le cadre pour exprimer des

²³⁹ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°2, annexe n°2.

²⁴⁰ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°5, annexe n°2.

blocages ou des envies qui ne sont pas des sujets à discuter à la légère. Un tel espace d'expression est une condition nécessaire mais pas suffisante à la résolution de tout ce qui se joue dans un collectif.

« Ça n'existe pas les endroits où on va être sécurisé sur tous les sujets. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1.

Ainsi, on ne peut occulter le fait que la coopérative implique d'être déstabilisé.e en permanence. Les tensions ont un impact différent qui est fonction des sensibilités individuelles. Le groupe de travail « vivre ensemble » du 23 travaille à déterminer la mise en pratique des grandes notions de leur projet coopératif que sont la solidarité, l'articulation du privé et du commun²⁴¹. C'est, à nouveau, un chantier permanent de construction commune d'un bien-être individuel.

« La vie c'est la vie comme dans n'importe quel groupe, ce sont les relations humaines [...] Certains sont des amis, d'autres des voisins mais on fait partie du groupe et on fait un projet ensemble. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°2.

Les coopératives nécessitent une grande implication personnelle, un engagement de soi au sein des autres. C'est cet engagement de chaque individu qui fait la force du collectif. Les coopératives sont ainsi parfois inconfortables au vu d'un mode de vie individualiste qui légitime un entre-soi familial et social en niant la nécessité d'établir collectivement des règles de vie.

Il est possible que certains individus aient plus de facilités à s'intégrer dans un fonctionnement collectif. Cependant, on ne peut nier la force de l'habitude et la capacité d'apprentissage. Le fonctionnement collectif n'implique pas une dilution de l'individu mais bien sa participation à l'édification de règles communes. De là, ces règles reflètent des valeurs qui sont mises en pratique quotidiennement et qui régissent de manière effective les modes de vie des coopérateur.ices.

« On n'a pas à être exemplaire, on a des valeurs qu'on essaie de respecter. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1.

Les règles de vie édictées en coopératives permettent d'ailleurs de potentiellement s'affranchir de règles de vies tacites, dictées par un habitus ou des représentations sociales qui ont tendance à être moins questionnées dans un mode de vie individualiste.

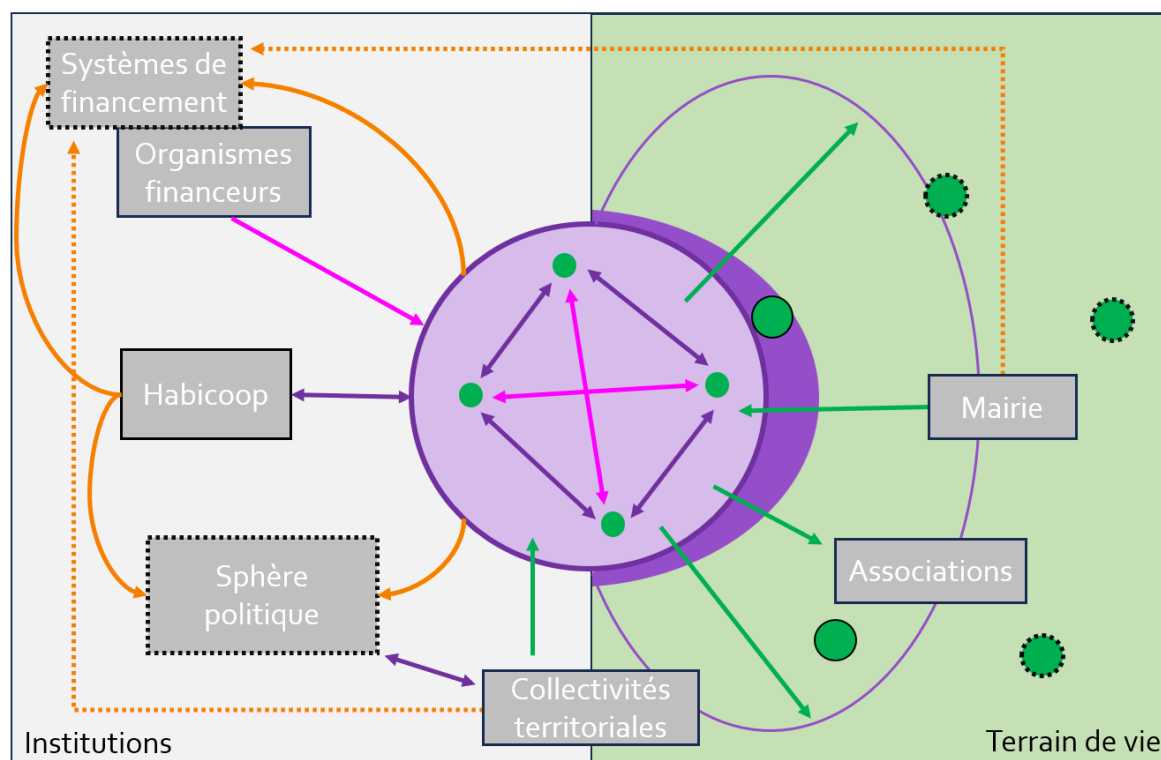
d. Les coopératives d'habitant.es, une fonction support de l'écosystème territorial

Nous proposons ici de prendre du recul par rapport aux trois cas étudiés afin de mettre en valeur ce qui serait des caractéristiques intrinsèques des coopératives. En prenant en considération que le territoire est un écosystème où s'enchevêtrent des liens, des lieux et des acteur.ices, nous nous attacherons ici à souligner l'intégration des projets coopératifs à cet écosystème et le rôle de support qu'ils y jouent. Les fonctions support sont ici à entendre comme ce qui soutient les dynamiques d'un territoire et renforce les liens.

Pour une lisibilité accrue des interrelations entre une coopérative d'habitant.es et la société, nous proposons un schéma qui tente de capter l'essentiel de ce qui a été développé jusqu'ici.

²⁴¹ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2, annexe n°2.

Figure 40 : Les coopératives d'habitant.es entre progrès institutionnel et investissement local



Légende

- Coopérative d'habitant.es
- Individu
- Peu de connaissance des coopératives
- Fonctions supports de l'écosystème social local (logement abordable, lien social, espaces ouverts, accueil de visites)
- Infusion du modèle coopératif
- Investissement personnel
- Transfert d'expérience
- Financements
- Plaidoyer
- Plaidoyer à mettre en place

Ici, on remarque que l'habitat coopératif, par sa forme juridique et par sa philosophie, joue sur différentes échelles. En tant que projet particulier, il doit parfois se faire connaître et accepter des politiques ou justifier de sa stabilité auprès d'organismes financeurs. En parallèle, les coopératives d'habitant.es se lient à leur territoire et à ceux qui l'habitent. On remarque que les ressources principales des projets émergent en fait des individus qui les composent. Ensuite, la relation aux autres acteurs repose essentiellement sur des connaissances interpersonnelles. En effet, les coopératives sont encore trop peu connues pour susciter le soutien des institutions elles-mêmes et ce soutien passe par des engagements individuels de représentant.es d'institutions. Pour pallier cette méconnaissance, des actions de plaidoyer sont mises en place, depuis les coopératives mais aussi par la tête de réseau qu'est Habicoop.

Une des caractéristiques singulières de l'habitat coopératif tient à sa relation poussée avec les acteurs du territoire qui le démarque fortement du logement classique. Ces projets originaux sont en effet en lien avec diverses instances afin de maximiser leurs ressources et leur chance de voir aboutir leur projet. En outre, l'état d'esprit des coopérateur.ices donne aux coopératives la capacité

d'animer leur territoire en ce qu'elles sont une concentration de compétences qui ruissellent sur leur terrain de vie. Certaines vont jusqu'à accueillir dans leurs espaces des entités extérieures. Si la coopérative est assez bien identifiée dans son territoire pour ses fonctions support, peu sont les personnes familières du modèle. Par ailleurs, le modèle étant encore peu connu, son soutien tient à l'engagement personnel d'individus au sein des institutions.

La caractéristique de fonction support tient à ce que les coopératives s'organisent parfois pour proposer davantage que des logements à leurs coopérateur.ices. En effet, la propriété commune de larges portions d'espace permet leur ouvertures ponctuelles sur l'extérieur. Parfois payants, ces espaces servent à l'équilibre de la coopérative tout en offrant une aménité supplémentaire au quartier ou au territoire. Ainsi, elles font partie intégrante du modèle, tant du point de vue de la nécessité économique que de celui de l'incarnation des valeurs.

Figure 4.1 : L'ouverture au public des coopératives d'habitant.es



Source : Auguste Bray, Assemblée Générale Habicoop, juin 2023, annexe n°6.

On constate ici que l'utilité sociale des coopératives s'ancre dans la volonté des coopérateur.ices de proposer un service à leur environnement. Cette proposition est facilitée par la mise en commun de leurs capitaux qui ont permis des espaces mutualisés en extra des logements. Ainsi, iels ancrent une mixité d'usage au cœur de leur habitat, motivée par leurs valeurs.

Ces valeurs se retrouvent dans les engagements individuels et collectifs des coopérateur.ices. Le fait de vivre au sein d'un collectif souvent engagé permet à chaque individu de s'investir dans diverses actions. Les coopératives semblent être un creuset qui facilite l'engagement territorial.

Figure 42 : L'énergie locale des coopérateur.ices



Source : Auguste Bray, Assemblée Générale Habicoop, juin 2023, annexe n°6.

On remarque ici que cet engagement va de l'aménagement du territoire à la participation à des réseaux associatifs en passant par la mise en pratique de valeurs. On peut considérer que chaque coopérative à sa manière joue un rôle sur son terrain de vie. Ainsi, les coopératives d'habitant.es portent bien leur nom : elles permettent aux coopérateur.ices de réellement habiter quelque part en ce qu'ils interagissent avec leur territoire. Cette interaction est facilitée par la fonction support du collectif et de l'habitat qui enjoint l'ouverture sur l'autre et sur l'extérieur.

Conclusion de la partie :

Cette partie développe les microcosmes que sont les coopératives d'habitant.es. Ici, microcosme est à entendre comme des mondes complets à l'échelle réduite : mode de vie, écologie, rapport à l'espace, rapport aux autres... Les coopératives sont des laboratoires à l'échelle humaine de notre manière d'habiter.

À leurs manières, les trois coopératives étudiées sont des creusets inédits qui accordent le logement, les pratiques quotidiennes, les valeurs et la relation à l'autre avec une attention poussée au terrain de vie et à tout.es ceux qui le peuplent. Le refus de l'individualisme permet, non sans effort, de s'approprier son rapport au monde en développant ses capacités.

Les coopérateur.ices proposent donc une réhabilitation du bâti voué à la décrépitude pour proposer des logements hors de la loi du marché. Iels participent activement au territoire par l'engagement individuel mais aussi par une fonction support aux dynamiques extérieures. De là, iels habitent un territoire de manière active, en déterminant collectivement un processus de peuplement en accord avec leurs valeurs. En comparaison, l'habitat individuel et le mode de vie individualiste assurent un confort de soi et de son modèle de vie mais amputent la capacité d'agir sur la manière dont, en tant que groupe social « Français » nous peuplons notre espace.

En 2008, ont eu lieu les rencontres de l'habitat rural. Y ont été abordées des questions de transition écologique, de mixité sociale, de pouvoir des citoyen.nes. Les actes qui en ressortent

mettent l'accent sur la nécessité de s'organiser collectivement dans une perspective de transition écologique et de société.

« Vivre ensemble une communauté d'idées permet d'expérimenter en vraie grandeur ce que le changement signifie pour soi et pour autrui [...] Chaque collectif d'habitat est un monde en soi.

L'ensemble de ces mondes constitue un mouvement qui construit une autre société. »

Françoise-Edmonde Morin dans Actes des rencontres Habitat Rural. RELIER, 2008

L'impératif de penser autrement notre rapport au monde et au logement peut-il se constituer d'une somme d'initiative individuelles ? Est-il même possible d'individuellement aller à contre-courant d'un certain nombre de mécanismes qui nient les écosystèmes, favorisent la concurrence et nient le droit des habitant.es de décider de leur habitat ?

III. Légitimer le mouvement : quelles réponses de l'habitat coopératif à la crise de l'habiter ?

Dans un contexte de mutation des climats et des écosystèmes, de crise des ressources et de frictions sociales, le manque d'espace et de temps interrogent sur les solutions à mettre en place pour bifurquer dans notre mode de développement. En effet, gourmand en sol et en ressource, l'idéal de liberté individuelle nie la capacité écologique réelle de l'espace qui nous échoit (Latour, 2017). Pourtant, une étude commandée par RTE France à Ipsos²⁴² indique que, si les français.es sont majoritairement conscient.es des enjeux de transition écologique, peu sont en capacités de mettre en place des solutions probantes. Entre manque de moyens et méconnaissance des solutions techniques, les citoyen.nes sont en peine face aux défis. L'enquête démontre aussi que la volonté de vivre dans des zones pavillonnaires peu denses reste massive ainsi que l'attachement à la voiture individuelle. De ce fait, le directeur général délégué d'Ipsos, Brice Teinturier souligne qu'il pourrait être dangereux de vouloir imposer des modèles de sobriété radicale face à des désirs aussi profonds (AFP, 2023).

La présentation des trois coopératives dans leur environnement montre la volonté de leurs habitant.es d'accorder leur habitat avec leurs valeurs. L'une des coopératrices résume cet état d'esprit :

« Je le vois pas comme ça qu'on doit être exemplaire, mais quand même savoir se tenir par rapport aux enjeux qui sont là. »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°5.

Ici, par l'étude des divers liens que les coopératives s'attachent à tisser, nous chercherons à montrer leur capacité à participer d'une mutation de l'aménagement du territoire. D'abord, il sera question de l'aménagement de ces espaces peu denses, ruraux, qui attirent des souhaits de logement. De là, nous pourrions interroger la capacité des citoyen.es à bousculer un processus de production de logement qui ne répond qu'à un impératif de rentabilité. Enfin, nous montrerons en quoi les coopératives portent effectivement une autre manière de constituer le territoire en incarnant une autre manière d'être au monde.

a. Développer les territoires ruraux, est-ce accueillir l'expansion urbaine ?

L'aménagement du territoire a été jusqu'ici un fait de bureaucratie qui ne semble pas avoir réussi à proposer un modèle cohérent d'aménagement et de gestion territoriale dans la mesure où l'on arrive désormais à une crise du foncier et des inégalités régionales très fortes en termes d'activité ou de désertification, malgré les tentatives de décentralisation. La loi NOTRe de 2014 consacre le couple intercommunalité-région comme les deux échelons de l'aménagement. De fait, cela a entraîné une métropolisation ; l'assujettissement des territoires à leur ville centre. La redéfinition des aires urbaines de l'INSEE illustre cette interdépendance entre un pôle centre qui concentre l'emploi sans pouvoir concentrer les logements et des territoires périphériques qui dépendent de l'activité du pôle centre et font office de réserve foncière avec, entre les deux, une grande mobilité. Cependant, la crise du logement dans les grandes villes (Fondation Abbé Pierre,

²⁴² Etude sur les mécanismes de décision des Français en matière de consommation énergétique, Ipsos pour RTE France, 2023.

2022) et la crise de l'espace pointé du doigt par la loi ZAN²⁴³ obligent un renouveau dans l'aménagement.

a.1) Aménager un espace sous pressions diverses

L'enjeu de l'espace

Certains territoires subissent une désertification de leurs villes et villages, d'autres subissent une pression foncière qu'il est difficile de gérer. À La Clusaz, l'attractivité touristique du ski a eu pour effet de multiplier les résidences secondaires et de faire monter les prix.

Tableau 16 : Le poids des logements occasionnels et secondaires à La Clusaz

LOG T2 - Catégories et types de logements						
	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	4 670	100,0	4 855	100,0	5 192	100,0
Résidences principales	852	18,2	849	17,5	825	15,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 752	80,3	3 935	81,1	4 293	82,7
Logements vacants	66	1,4	70	1,4	74	1,4
<i>Maisons</i>	<i>995</i>	<i>21,3</i>	<i>984</i>	<i>20,3</i>	<i>1 035</i>	<i>19,9</i>
<i>Appartements</i>	<i>3 656</i>	<i>78,3</i>	<i>3 815</i>	<i>78,6</i>	<i>4 079</i>	<i>78,6</i>

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023 .

En parallèle du volontarisme de la mairie pour conserver la dynamique du village, la grande majorité des logements est inoccupée à l'année, ce qui en fait un village²⁴⁴ à l'année avec 1700 habitant.es. Il devient difficile de s'y loger à un prix décent. Les appartements sont louables à la semaine à des prix inadaptés à l'habitat permanent donc l'offre locative ne répond pas aux besoins locaux. Pour répondre à des enjeux de niveaux de vie et d'habitat permanent, la mairie n'a que peu de leviers. En plus des logements sociaux, la commune développe le BRS sur ses réserves foncières. Un de ces terrains a été dédié à une coopérative d'habitant.es en cours de constitution depuis 2022. Le projet se heurte tout de même à la culture de la propriété et de la transmission privée²⁴⁵.

Lors de l'enquête, il a été observé un renoncement de la part de certaines personnes quant à la nécessité d'une transition de nos modes de vie sociétaux par rapport au leur individuel. Un couple à L'Isle-Jourdain, très admiratif de la coopérative, a concédé :

« Dans nos copains on a tous dérivé... Vers la voiture, la maison individuelle, vers ça [elle montre l'ananas et la mangue dans le panier à fruits] tout ça malgré nos vellétés de jeunesse. »

Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°14

Cependant, cette possibilité même de confort individuel semble se faire rare. Dans la même ville, une habitante a observé la diminution de la taille des lots pour les pavillons de 1000m² il y a 10 ans à 400m² aujourd'hui²⁴⁶. Cette réduction montre la progressive raréfaction du sol disponible pour le confort d'une maison individuelle.

²⁴³ Voir glossaire.

²⁴⁴ Entretien élu.es et technicien.nes, Autres, n°2 – La Clusaz, annexe n°2.

²⁴⁵ Entretien élu.es et technicien.nes, Autres, n°2 – La Clusaz, annexe n°2.

²⁴⁶ Entretien associations, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

Dans la région d'Anères, la pression n'est pas aussi forte mais elle va tendre à le devenir. Le SCoT²⁴⁷ du Piémont du Pays des Nestes est très clair sur l'enjeu de la ressource en sol qui se trouve à la croisée de l'habitat, des activités et de l'agriculture.

Tableau 17 : Consommation foncière en hectares dans le Piémont du Pays des Nestes

DESTINATION	HABITAT				ACTIVITES			EQUIPEMENTS		TOTAL
	individuel groupé	urbain dispersé	urbain diffus	collectif	agricole	industriel	commercial	équipement	photovoltaïque	
Origine										
Déjà artificialisé	6,95	15,69	0,28	0,87	0,37	1,93	0,62	0,65		27,36
Agricole	26,51	181,74	45,67	3,46	40,33	1,93	15,7	0,2	0,07	315,61
Naturel	0,66	7,71	5,64		1,72	28,17	8,73	1,49		54,12
Chantiers		0,19	0,73							0,92
	34,12	205,33	52,32	4,33	42,42	32,03	25,05	2,34	0,07	398,01

Source : SCoT du Piémont du Pays des Nestes

Ce SCoT établit comme objectif central de réduire la consommation foncière en diminuant notamment la taille des parcelles par logement (Syndicat Mixte SCoT de Gascogne, 2017). Sur le tableau 17, on remarque le peu de constructions en réhabilitation de l'existant, réhabilitation qui est le fond du projet du 23. La consommation de sol de l'habitat urbain dispersé, c'est-à-dire autour des fermes ou dans de petits hameaux, est la plus vorace en sol et notamment en sol agricole. C'est ce genre d'opération qui a eu lieu au nord d'Anères. En effet, l'absence de politique du logement induit des projets privés au coup par coup avec les effets que l'on sait d'extension urbaine et de dilution des liens et des services et de consommation énergétique pour la mobilité²⁴⁸.

Toutefois, ce même territoire du SCoT ne parvient pas à élaborer un PLUi satisfaisant. Si la restriction de la consommation foncière est un enjeu clair, sa réalisation pose le problème du partage de l'espace restant. La loi ZAN²⁴⁹ entraîne des disparités importantes entre les villages qui ont construit et ceux qui ne l'ont pas fait. Un amendement propose un minimum de constructibilité de 1ha pour chaque commune. Dans la CC, ce serait donc un minimum de 43ha pour les 43 communes, c'est-à-dire l'équivalent exact des 50% autorisés en cumulés sur le territoire. Pour les grandes communes, 1ha est impensable mais, dans les petites communes, aucun maire ne veut être dans l'impossibilité de construire²⁵⁰.

Ici, on se heurte à une vision du développement du territoire qui passe par l'extension physique des logements et des activités. Si l'espace manque, comment développer ?

« Il y a une antinomie là-dedans qui est difficile à résoudre et que les gens comprennent mal, même s'ils sont d'accord avec le fait qu'il faut arrêter de construire n'importe où, n'importe comment »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1bis – mairie.

Si l'on peut statuer que la densification des logements et le repartage de l'espace aménagé sont des leviers incontournables, il faut pour cela remettre en question la liberté de propriété individuelle. En effet, lors d'un micro-trottoir, une personne de la commune a exposé très naturellement une astuce pour rendre constructible un terrain agricole afin d'en vendre les lots²⁵¹. On peut s'interroger ici sur l'articulation entre volonté privée et bien commun.

²⁴⁷ Voir glossaire.

²⁴⁸ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°2 – CC, annexe n°2.

²⁴⁹ Voir glossaire.

²⁵⁰ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1bis – mairie, annexe n°2.

²⁵¹ Micros-trottoirs, Anères, n°1, annexe n°2.

La qualité du peuplement

De l'autre côté du spectre, un territoire comme l'Isle-Jourdain malgré la progressive flambée des prix et la raréfaction du foncier continue d'être attractif. Cependant, le modèle pavillonnaire et les constructeur.ices qui le font exister n'ont pas une vision globale de leur territoire. Ainsi, une passante témoigne que les infrastructures publiques de la ville ne peuvent pas suivre l'explosion démographique. Les écoles, les parkings, le lycée qui a déjà été agrandi trois fois ne suffisent pas à fournir un service satisfaisant²⁵². Une association abonde :

« Faire de l'habitation c'est facile mais il faut des moyens pour les recevoir ».

Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°2.

L'augmentation de 2000 habitants en peu de temps est accueillie par des logements mais rien d'autre. Pas d'agrandissement du lycée ni du collège, pas de médecin, pas d'ophtalmologiste. Il manquerait encore beaucoup de services. Une coopératrice d'Alter-Habitat-Lislois rappelle que les personnes politiques locales ne sont pas toustes là par choix, ni vocation et qu'ils gèrent au fur et à mesure. Selon elle, les édiles n'ont pas le temps de se projeter dans un projet de ville alors le mouvement pourrait venir du tissu associatif et des habitants²⁵³. Cette vision se superpose à la qualité des quartiers coopératifs, en ce qu'ils proposent logement et services, dont témoignent les Architectes Conseil de l'État (Architectes-conseils de l'État, 2023). Cette mixité d'usages suppose une vision systémique du logement : de l'habitat en ce qu'il consiste à vivre quelque part et non pas seulement à y dormir.

L'aménagement du territoire est encore pensé en silos : mobilité, économie, tourisme, agriculture, services, logement, nature. Le bon équilibre de l'ensemble devant assurer l'attractivité du territoire. À l'échelle habitante, deux exemples sont à étudier. D'abord, une coopératrice du 23 remarque :

« Ici tu parles aux gens de la relation à la nature, ils l'entendent. La relation au logement pas forcément. Puisque leur modèle c'est la maison avec un petit bout de jardin ».

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2.

Cet exemple montre comment il est complexe de se percevoir en tant qu'individu dans son environnement de manière exhaustive. Il rappelle d'ailleurs la dissonance cognitive ambiante sur la conscience écologique et un mode de vie gourmand en ressources. Celle-ci est soulignée par un constructeur de maison individuelle à l'Isle-Jourdain. Il évoque une clientèle qui montre sa sensibilité à l'écologie par sa volonté de consommer local, de diminuer sa mobilité. Or, cette sensibilité ne se retrouve pas dans la consommation foncière de leur logement²⁵⁴. Nous l'avons vu, les coopératives d'habitant.es pensent formellement leur besoin individuel en espaces et la manière de proposer un mode de vie dense agréable.

La méconnaissance du logement comme un enjeu à la fois écologique et territorial se retrouve néanmoins dans les politiques publiques. Le technicien rencontré au département partage la vision systémique du territoire telle qu'enseignée dans le master GTDL-DR à Lyon. Pour lui, l'habitat est un dénominateur commun dans tous les enjeux d'aménagement du territoire (santé, mobilité, agriculture...). Cependant, c'est un sujet que les élu.es semblent déconnecter des autres secteurs de l'aménagement. Le logement est traité en tant que tel pour sa fonction de loger, sans penser la mobilité, les activités, la culture qui doivent graviter autour²⁵⁵. Ainsi, il semble que la notion même d'aménagement soit à remettre en question, depuis la manière dont elle est envisagée jusqu'aux acteur.ices pour le porter.

²⁵² Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°10, annexe n°2.

²⁵³ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.

²⁵⁴ Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°1 – BTP, annexe n°2.

²⁵⁵ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – département, annexe n°2.

a.2) Développer les territoires ruraux, un enjeu mineur ?

L'impasse de l'aménagement

Il semble que la production de logements en milieu rural dépende uniquement d'ambitions privées et que les politiques publiques ont encore des difficultés à s'en saisir. Au lieu de participer à la dynamisation, l'habitat rural va vers un processus de peuplement qui cantonne la campagne à un cadre de vie. Ici, l'habitat n'est pas un processus de peuplement complet : il dépend des activités des pôles urbains. C'est ce qui est montré par les chiffres de la construction de logements dans le secteur d'Anères (Syndicat Mixte SCoT de Gascogne, 2017). On construit des logements dans des espaces peu denses pour leur qualité de vie. Cependant ces logements n'accueillent avec eux ni services ni emplois. Ceux-ci restent concentrés dans des pôles urbains désertés par ceux qui ont les moyens d'obtenir un logement en adéquation avec leurs aspirations. Lors de l'enquête, une coopératrice compare Anères avec Montréjeau. Elle trouve que le village, ses habitant.es permanent.es et les activités et services accessibles est en opposition avec des petites villes qui sont en lente décrépitude²⁵⁶. En effet, les logements de ces centres-bourgs peuvent être vétustes mais aussi trop étroits, sombres, sans jardin, ce qui ne correspond plus aux standards d'habitat. Un couple abonde :

« On manque de logements et vous avez les centres-villes qui sont vides »

Entretiens habitant.es, Anères, n°4.

Pour elleux, Montréjeau ne vit que le samedi, au marché. Les petits magasins disparaissent au profit de grands magasins autour, là où on est sûr de se garer pour attirer le client. Cette analyse sensible rejoint une étude de cas à Saint-Brieuc où les habitant.es ont déserté le centre-ville pour des petites bourgades périphériques dans le sillage de commerces qui se concentrent en périphérie (Le Clec'h, 2020).

Le chercheur place la voiture individuelle au centre de son analyse en ce qu'elle pallie le manque de transports en commun et permet de dissocier fortement le lieu d'habitat et celui de consommation. Le territoire est donc pensé comme une juxtaposition de zones de vie, de consommation, de travail, reliées par la voiture individuelle. Ce mode d'habiter est intimement lié à l'étalement urbain du fait des logements et à la concentration des services du fait de la grande mobilité des usager.ères²⁵⁷. Or, pour réellement déconcentrer les pôles urbains, ce sont les transports qu'il faut développer selon le technicien du département. Il énonce une politique volontariste de logement qui doit penser l'habitat avec les services de transport qui permettraient de gérer davantage l'aménagement et l'usage du territoire²⁵⁸.

Cependant, l'enquête met aussi au jour le manque d'outils d'aménagement pour les territoires ruraux. Le programme PVD a pour objectif de fournir un appui financier et d'ingénierie aux villes moyennes afin de restructurer leur rapport au territoire en termes de mobilité, d'offre de service et de rénovation des logements du centre. Le programme intervient après plusieurs décennies de manque de moyens pour l'action publique dans ces secteurs. En effet, le chargé de mission PVD de Lodève dans l'Hérault rappelle que ce chef-lieu de CC n'attire ni bailleurs sociaux ni promoteurs de qualité. Les premiers car les opérations voulues n'ont pas assez de volume ; les seconds proposent des projets de moindre qualité du fait d'un retour sur investissement difficile avec une population pauvre. A l'inverse d'une campagne comme l'Isle-Jourdain, le territoire est ici en crise économique du fait de l'arrêt récent de ses industries. Dès lors, les habitant.es qui ont pu le faire partent et les

²⁵⁶ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2, annexe n°2.

²⁵⁷ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°2 – CC, annexe n°2.

²⁵⁸ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – département, annexe n°2.

plus modestes n'ont pas d'autres choix que de rester dans un bâti qui vieillit. L'absence de projet d'habitat de qualité ou de bailleurs sociaux entraîne un cercle vicieux où le bâti et donc la population ne se renouvelle qu'avec peine²⁵⁹.

Il arrive que les opérations à lotir en logement social sont d'un trop petit calibre pour les bailleurs sociaux. Ceux-ci, dans une période économique peu propice, ne peuvent multiplier les gestions locatives sur de petits ensembles de moins de 10 logements ce qui augmenterait sensiblement leurs coûts de gestion et minerait les économies d'échelles réalisées dans des opérations plus volumineuses²⁶⁰. Ce désengagement se retrouve aussi dans la CC Cœur de Garonne à laquelle appartient Cazères. Du fait d'une baisse conséquente de l'intervention des bailleurs sociaux sur leur territoire détendu, plusieurs projets sont suspendus. Ainsi, malgré des politiques volontaristes en la matière, le territoire se trouve dans l'impossibilité de lotir ses opérations fléchées vers le social (CC Cœur de Garonne, 2019). A l'Isle-Jourdain aussi, la volonté politique se heurte à la pression économique.

« Comment on fait pour forcer les bailleurs sociaux à faire du logement social ? C'est quand même un comble ! »

Entretiens élu.es technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°2 – CC.

Cependant, à l'Isle-Jourdain, un projet d'écoquartier est à l'étude en centre-ville avec un bureau d'études. Il comporte de l'habitat inclusif et, sur la proposition de l'élu interrogé, peut-être un habitat participatif. Ce quartier présenterait une mixité de logements (quelques pavillons en construction libre, maisons en bande à destination locative, petits collectifs à dimension sociale, transformation d'un ancien bâtiment en intergénérationnel). C'est un projet purement privé mais, via les plans d'urbanisme, la mairie peut faciliter son implantation en adaptant des règles au cas par cas.

« [On peut adapter les règles] de façon à ne pas laisser échapper un porteur de projet aussi intéressant, plutôt que de voir arriver trois barres d'immeubles ».

Entretiens élu.es et technicien.es, L'Isle-Jourdain, n°1.

L'aménagement consiste donc à attendre des projets privés en espérant que leur qualité vienne réorienter la dynamique subie d'un territoire, qu'ils soient trop pauvres et en voie de désertification ou trop attractifs et en manque d'espace. En effet, les pouvoirs publics ne semblent pas avoir de capacité concrète d'aménagement.

Une autre manière d'aménager le territoire

De fait, l'ingénierie manque dans les territoires ruraux pour travailler à une cohérence du territoire et de la société qui y évolue. La dépendance aux projets privés pose la question de la motivation desdits projets, souvent lucrative. Un représentant de l'État indique que le manque d'ingénierie sur certains territoires rend précieux des projets comme celui du 23, au-delà de tout intérêt philosophique ou idéologique.

« Le fait qu'un opérateur soit capable de porter ce type de projet c'est intéressant parce que ça permet de requalifier ces friches en milieu rural et d'y apporter du logement permanent dans un secteur où il y a quand même un manque de logements ».

Entretiens élu.es technicien.nes, Anères, n°3 – Services de l'État.

Pour lui, l'aménagement du territoire est une discipline qui a changé de philosophie depuis les années 70 et les grands modèles d'aménagement.

²⁵⁹ Entretiens élu.es et technicien.nes, Autres, n°1 – Lodève, annexe n°2.

²⁶⁰ Entretiens associations, Autres, n°2 – La Clusaz, annexe n°2.

« Aujourd’hui, comme on a davantage de contraintes, on est plus contraints sur l’espace, on est plus contraints sur les finances, on est plus contraints sur le volet social, la mixité sociale etc, on ne va pas coller des modèles mais on va plutôt aller piocher dans les modèles existants en fonction des territoires et de nos enjeux ».

Entretiens élu.es technicien.nes, Anères, n°3 – Services de l’État.

La politique territoriale des élu.es doit consister à articuler les différents acteurs qui aménagent effectivement le territoire : opérateurs privés et bailleurs sociaux mais aussi groupes de citoyens. D’ailleurs, il observe une floraison de structures mixtes qui sont privées mais d’intérêt public, comme l’est la SCIC du 23, qui s’organisent dans des structures plus collaboratives.

A l’échelle de la communauté de communes, un technicien témoigne de ce changement de posture.

« Sachant qu’on a peu de moyens, c’est faire en sorte que les initiatives se créent [...] faire un terreau fertile pour que des investissements privés se réalisent ».

Entretiens élu.es technicien.nes, Anères, n°2 – CC.

Ainsi, la CC influence les projets privés à vocation d’habitat notamment dans le cadre des documents d’urbanisme. Les orientations d’aménagement peuvent obliger la création d’espaces publics sur une parcelle. Dans la même veine, les EPF²⁶¹ permettent de racheter du foncier construit ou non et d’y mêler habitat et espace public. L’EPF permet de constituer une réserve foncière et de laisser le temps et l’argent à la collectivité de mûrir le projet afin de permettre ensuite une rétrocession à un tiers ou à la collectivité avec un projet bien ordonné. En outre, la collectivité mène une étude sur la « stratégie foncière et politique d’habitat » dans le cadre du PLUi qui se finira cette année. Au programme, étude de densification, vacance et potentiel de remobilisation. La politique habitat s’attache alors à définir les besoins d’habitat, par rapport au parcours résidentiel par exemple mais aussi aux habitats innovants. Après cet état des lieux, il est possible de cibler des secteurs, des terrains qui pourraient accueillir des projets spécifiques comme de l’habitat coopératif qui n’est néanmoins pas la seule option²⁶².

En parallèle, une chargée de mission à l’Isle-Jourdain expose la nouvelle politique de logement et d’urbanisme qui s’incarne dans une Convention territoriale globale. Il s’agit de transversaliser les données, analyses, actions et projets entre différentes institutions qui travaillaient auparavant en silo. L’objectif est de mettre en place des actions partenariales pour répondre aux besoins des habitants. Le fait de travailler en commun et non plus en silo les amène à créer un terrain propice à l’innovation sociale. L’enjeu politique est de « fournir un cadre de vie inclusif à travers les âges de la vie au cœur du territoire ». Elle trouve que cela correspond bien à la description faite du fonctionnement des habitats coopératifs.

« On le sait qu’on est dans un changement sociétal de toutes façons, on est dans les démocraties participatives, on est dans des nouveaux modèles économiques, il faut proposer quoi, c’est hyper important qu’il y ait une multitude de propositions et d’enrichir un peu le paysage. »

Entretiens élu.es technicien.nes, L’Isle-Jourdain, n°2 – CC.

Là encore, les habitats coopératifs semblent s’inscrire dans la volonté de diversifier les logements proposés dans un territoire. Mêlant démocratie, développement du pouvoir d’agir et donc participation citoyenne avec non-spéculation et valeurs sociales, les coopératives d’habitant.es participent à la transition de la politique de l’aménagement du territoire. En outre, leurs fonctions support²⁶³ démontrent que la nature du logement peut grandement influencer un terrain de vie. Les

²⁶¹ Voir glossaire.

²⁶² Entretiens élu.es technicien.nes, Anères, n°2 – CC, annexe n°2.

²⁶³ Voir II.c.3)

coopératives favorisent l'engagement de leurs habitant.es et proposent une mixité d'usage de leurs espaces. Par là, elles densifient la ville tant en quantité de logement qu'en qualité de vie.

Une autre manière d'aménager le patrimoine

Il a été vu plus haut que les friches et le patrimoine représentent un défi de taille. Ces espaces représentent des opérations trop lourdes pour des collectivités et peu rentables pour des privés. Cela restreint leur réhabilitation et empêche donc de penser un des moyens de densifier le territoire. D'ailleurs, le technicien des Hautes-Pyrénées qualifie le projet du 23 comme pionnier dans la réhabilitation de friches qui doit encore arriver à terme pour être répliquable²⁶⁴. Du côté de L'Isle-Jourdain, c'est l'agence immobilière qui estime que les projets coopératifs seront amenés à se développer pour sauvegarder les nombreux châteaux du Gers²⁶⁵. L' élu rencontré ici évoque de nombreux bâtis de patrimoine, moulins, granges, fermes, que la mairie cherche à conserver en accompagnant des porteurs de projet et en facilitant leur opération.

« C'est à la fois faire vivre le patrimoine mais aussi faire en sorte qu'il perdure. Il y a de la vie à l'intérieur et grâce à cette vie on arrive à le maintenir en état ».

Entretiens élu.es technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie.

La réhabilitation du patrimoine est cependant une opération qui reste coûteuse. C'est là la principale crainte de la mairie d'Anères qui évoque la pérennité des financements publics du 23 dans une perspective de restrictions du budget de l'État et des collectivités²⁶⁶. Ici, il peut être intéressant de se pencher sur le cas du collège jésuite de Billom dans le Puy-de-Dôme, présenté lors d'un webinaire de la Preuve Par 7 intitulé « Habiter et réparer par l'usage notre patrimoine délaissé »²⁶⁷ organisé en mai 2023. Le grand bâtiment dont il était question recoupe l'ensemble des problématiques évoquées ici, comme évoqué dans la présentation du webinaire :

« Dès lors, comment réussir le pari de la réversibilité de l'architecture dont nous héritons ? Comment faire la preuve que la programmation ouverte participe de manière très concrète à la restauration du patrimoine ? Comment révéler l'apport de la mise en usage pour « déjouer » le temps long des processus classiques de restauration patrimoniale ? Comment travailler avec les services déconcentrés des monuments historiques pour restaurer petit à petit ces bâtiments inscrits en les occupant, par l'usage ? »

PP7, Annonce du webinaire « Habiter et réparer par l'usage notre patrimoine délaissé »

Du fait de moyens très réduits, cette restauration se déroule jusqu'à 2050 avec une permanence architecturale et une ouverture aux publics. Par manque d'ingénierie, c'est l'ingéniosité qui prime avec un nouveau type d'assistance à maîtrise d'ouvrage. On y combine l'occupation du site par divers usages en lien avec les services techniques de la ville qui réalisent les travaux. Ainsi, les activités accueillies sont des expérimentations pour l'usage de long terme et contribuent à leur échelle à la rénovation. Ce modèle a progressivement structuré une gouvernance collaborative, la seule possible ici. Cet exemple rappelle le mode opératoire d'Alter-Habitat-Lislois ou de l'An 01 qui ont d'abord investi des lieux avant de progressivement les rendre réellement habitables, sur un temps plus long qu'une opération clefs en main. Ce processus est aussi plus respectueux des besoins et des énergies de chaque personne participant au projet.

Une coopératrice d'Anères témoigne que pour réhabiter les friches il faut démarcher les gens, les mairies, les associations. Dans les villes, les friches existent aussi mais le prix est différent.

²⁶⁴ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – département, annexe n°2.

²⁶⁵ Entretiens acteur.ices économiques, L'Isle-Jourdain, n°3 – agence immobilière, annexe n°2.

²⁶⁶ Entretiens élu.es technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

²⁶⁷ Disponible à l'écoute sur <https://lapreuvepar7.fr/2023/05/05/webinaire-habiter-et-reparer-par-lusage-notre-patrimoine-historique-delaisse/>.

« Des friches comme ça y'en a plein mais il faut avoir le culot et le courage. Faut aussi avoir des clés pour rassembler un groupe ».

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2.

Pour répandre le modèle il faut d'abord le faire, puis essaimer. Visites, ateliers, portes ouvertes et d'abord avec le territoire proche. C'est d'ailleurs pour cette raison que le 23 est aussi soutenu par les collectivités territoriales, puisqu'il s'agit d'un projet pionnier dans la réhabilitation de friches. Les sociologues du GRAC parlent d'expérimentation « péri-gouvernementale » pour la coopérative d'habitant.es de Chamarel les Barges à Vaulx-en-Velin. En effet, au même titre que d'autres habitats coopératifs, c'est une expérimentation politique alternative qui recherche pourtant le lien avec les pouvoirs publics. La qualification que fait le GRAC sur les trois expériences de son rapport pourrait s'ouvrir aux trois coopératives étudiées dans notre rapport.

« Ce ne sont donc pas exactement des alternatives ou des contre-propositions écologiques (sur le modèle des « lieux de résistance » que nous avons pu précédemment étudier), mais bien des expérimentations politiques de bordure »

GRAC, Cit'in, Habiter la transition. Trois modalités d'expérimentations démocratiques en milieu urbain, 2021.

Les habitats coopératifs s'impliquent dans des enjeux communs et tissent leur idéal politique avec le système en place ; exploitant ses atouts et cherchant à contourner ses faiblesses. Leur mode opératoire qui prend en compte les usages de chaque membre du collectif implique pour le logement la prise en compte d'enjeux plus globaux que les seules motivations ou obligations individuelles.

L'inclusion des usagers, les espaces mis en commun aussi avec l'extérieur créent davantage de solidarité, de vie avec les voisins. Pour le coordonnateur du RNCHP, c'est le but des habitats participatifs et donc la raison des collectivités pour les accompagner : une manière plus vertueuse de faire du logement. Il parie d'ailleurs sur une progressive intégration des usagers par les autres acteurs du logement.

« Du logement sur mesure, qui répond aux besoins des gens, dans lequel ils sont impliqués »

Entretiens associations, Autres, n°1 – RNCHP.

Par le soutien des projets participatifs, le RNCHP a pour objectif de démontrer qu'une autre manière de faire du logement est possible.

Il semble que le territoire réel, le sol disponible, ressurgisse de manière forte et bouche les perspectives d'un modèle de développement qui suppose une extension perpétuelle. La grande mobilité a permis un étalement urbain et ce modèle urbain est devenu une norme territoriale. Dans une société française tertiariée, d'habitat et de services, il est supposé qu'on puisse habiter partout, travailler ailleurs et délocaliser le secteur primaire. Jusqu'ici, les ressources ont afflué pour maintenir la possibilité de ce développement. Désormais, le manque de ressource sol interpelle la manière dont notre société habite son terrain de vie (Latour, 2017). Les projets coopératifs peuvent être un outil pour revaloriser le foncier délaissé par les acteur.ices et les pratiques classiques ou en concentrer l'usage.

Une nouvelle manière d'aménager émerge mais elle pose tout de même une question clef. Si l'intérêt général que porte l'aménagement du territoire repose sur l'initiative privée, comment celle-ci peut-elle diagnostiquer le besoin général depuis sa propre lorgnette ? Comment garantir le bon fonctionnement d'un écosystème territorial si l'on atomise l'utilité publique pour la faire porter sur des initiatives privées, par manque de moyens et de compétences de la force publique ? Autrement dit, qui peut se targuer d'être en cohérence avec son environnement, humain et non-humain ?

b. De se loger à habiter : réinvestir le processus de peuplement

S'il est courant de parler de « faire société » à l'échelle nationale, il l'est beaucoup moins de le faire à l'échelle d'une commune ou d'un bassin de vie. On aurait du mal en effet à cartographier nos appartenances à de multiples lieux physiques entre attachement sentimental, lieu de travail, de vie, territoire familial ou d'accueil. Où nous sentons-nous chez nous ? Il apparaît que le logement individuel concentre désormais une grande part du sentiment de sécurité et d'accomplissement de soi. Dans une perspective globale d'habiter un espace en tant que groupe d'individus, est-ce suffisant ? Si l'habitat et l'habiter se situent à l'intersection du privé et du public (Segalen et Martial, 2013), comment comprendre l'absence de pouvoir d'agir des usagers sur leurs lieux de vie et des pouvoirs publics sur leurs territoires ? Cette partie s'attache à démontrer les implications de différents aspects des coopératives d'habitants au sujet de la cohésion territoriale.

b.1) Des citoyen.nes qui prennent en main le logement

Se loger répond à un besoin d'avoir un toit et un espace intime où se restaurer. On répond matériellement à ce besoin par un logement. Toutefois, il semble que régir la constitution du parc de logements par l'unique loi du marché finit par indexer la qualité sur un capital financier et à organiser les espaces selon des principes d'efficacité. Il semble cependant qu'une frange de la population mais aussi de certains organismes de construction cherchent à réintroduire les usages habitants dans cette production.

Les modalités du chantier du collège jésuite de Billom pris plus haut ont été élaborées en partie avec l'association Rural Combo. En effet, le collège était qualifié par la métropole du Grand Clermont comme un potentiel « booster culturel » à condition d'y consacrer 25 millions d'euros de travaux (Rural Combo, 2021). La mairie de Billom avec Rural combo ont décidé de commencer par occuper le bâtiment après quelques travaux de sécurité et isolation eau/air pour y tester divers usages. Ici, les services techniques locaux se placent en appui d'une initiative civile en changeant leur posture. D'instructeurs de permis de construire et contrôleurs de conformité, les services techniques municipaux deviennent conseillers et accompagnants. L'objectif est simple :

« Écrire le projet en même temps que d'en faire le chantier et d'en occuper le terrain »

Rural Combo, La Perm, document sur le chantier à Billom

Ainsi, l'association inscrit l'usage réel d'un bâtiment comme principe premier de sa réhabilitation. Avant de le reconstruire, il est déjà réhabité. Loin d'être une considération purement philosophique, cette manière de faire intègre le bâtiment au territoire. Sur un projet classique planifié en amont, le bâtiment neuf s'ouvre aux liens et aux usages après sa construction. La différence étant le degré de cohésion avec le tissu social local.

L'ouvrage collectif *Les coopératives d'habitants: méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire* paru en 2011, propose un tour d'horizon européen des pratiques des coopératives d'habitant.es. Les innovations sont riches en Italie dans un contexte de crise du logement exacerbée, de sociétés locales fortes et d'un État faible. La pratique de l'autorécupération permet à un groupe d'habitant.es plus ou moins encadré professionnellement de réhabiliter elleux-mêmes un bâtiment vacant avec la bénédiction des pouvoirs publics. Maury qualifie de « coalition de causes composites » ce modèle qui rassemble élu.es locaux, expert.es et habitant.es (Maury, 2011).

Dans l'ouvrage, Ilaria Vasdeki signe le texte « Autorécupération d'espaces urbains à Piétralata » où elle expose la perspective de développement durable porté par ce mouvement. Pour elle, le facteur humain devient une source d'énergie mobilisable et l'attachement au bâtiment implique du soin à

long terme plutôt qu'un bâtiment moderne mais impersonnel. Ainsi, ce modèle propose une réhabilitation urbaine qui fait fi d'enjeux financiers et permet aux usager.ères de construire la cohésion de la ville.

« Il s'agit de prendre acte des liens et des choix qui unissent les populations aux lieux qu'ils peuplent. »

Ilaria Vasdeki « Autorécupération d'espaces urbains à Piétralata » in Les coopératives d'habitants: méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire, 2011

Quand la gestion et la rénovation du bâti par les usages va jusqu'à l'auto-construction, il y a une plus-value humaine selon Roberto Spiga. Selon lui, les relations des groupes d'auto-construc.teur.ices ont un fondement d'intérêt économique du chantier mais des implications plus larges.

« Le groupe de travail était aussi devenu une communauté d'amis »

Roberto Spiga, « Pourquoi l'autoconstruction, réponse aux sceptiques » in Les coopératives d'habitants: méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire, 2011

Il n'occulte pas les conflits mais les met en balance avec l'interdépendance des un.es avec les autres qui se cristallise en une relation positive. Si l'Italie n'est pas la France, les groupes d'individus qui se constituent pour agir sur leur territoire et interagir avec les institutions rappelle l'ambition des coopératives d'habitant.es dans leur généralité. Une coopératrice du 23 rappelle que reprendre une friche de cette ampleur suppose un dialogue avec ses propriétaires, avec les voisin.es, les collectivités, les associations locales pour faire accepter un projet qui semblait ne jamais voir le jour du fait de la difficulté des données de base²⁶⁸.

Dans les faits, nous avons vu que le chantier d'Alter-Habitat-Lislois a été source de tensions individuelles et collectives. Cependant, il a été donné de constater au fil des discussions informelles de terrain que c'est aussi la période où les coopérateur.ices ont partagé leurs repas et qui a été vécue comme une intense période d'affermissement du groupe. L'auto-construction est aussi un vecteur d'attachement durable au bâtiment. Une coopératrice rappelle le soin qu'ils apportent au château, doublé d'une relation intime à leurs espaces personnels, pensés individuellement et dessinés en groupe.

« On a tous pleuré je crois en réunion quand c'était notre appartement »

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1.

En Angleterre, le responsable de la Community Self Building Agency John Gillepsie atteste qu'un groupe bien outillé en gestion participative et en résolution de conflits qui traverse l'épreuve du chantier établit une cohésion à un haut niveau. Pour lui, cette cohésion sociale ne peut être promise par aucune autorité, si locale soit-elle. On retrouve ici le principe de la « démocratie du faire » que le GRAC pose comme un des fondements de la transition écologique, postulat qui rappelle la montée des politiques participatives partout en France. Cette démocratie du faire participe d'abord à rendre au peuple la souveraineté sur les choix techniques du logement. De plus, elle met en lumière la dimension politique de l'habitat en tant que peuplement attaché à un lieu (GRAC, 2021).

La mairie de La Clusaz travaille à valoriser son écosystème d'associations et ses petits groupes quelque peu éclatés au sein d'un tiers-lieu ouvert récemment pour favoriser les interactions. Cette dynamique va de pair avec l'objectif de faire rencontrer les différentes strates de populations, qu'elles soient de génération ou d'ancienneté sur le territoire. Pour la technicienne rencontrée, l'habitat coopératif y fait nécessairement écho en ce qu'il permet la constitution d'un collectif

²⁶⁸ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2, annexe n°2.

potentiellement mixte qui partage des valeurs et s'implique dans le lien social. C'est ce qui est entendu par l'expression cohésion territoriale.

« Ça prend du temps mais c'est essentiel pour assurer ces liens, ces connexions et qu'elles perdurent dans le temps. Et c'est aussi essentiel pour éviter le déclin démographique ».

Entretiens élu.es et technicien.nes, Autres, n°2 – La Clusaz.

Pour elle, se sentir intégré et donc appartenir à un territoire favorise l'implantation durable et l'investissement citoyen. Le rôle dans la cohésion s'illustre dans le constat dressé par une chargée de mission de la Communauté de Communes de la Gascogne Toulousaine.

« On attire beaucoup de personnes qui ne connaissent pas forcément le coin. L'habitat partagé peut être aussi une belle solution d'intégration pour les nouveaux habitants ».

Entretiens élu.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°2 – CC.

Elle prend ici en considération le fait que les collectifs de coopérateur.ices sont à la fois ancrés sur un territoire et ouverts sur l'extérieur. Cette qualité peut faire office de sas entre un.e nouvel.le arrivant.e et le territoire.

b.2) Economie et écologie, loi et science de quelle maison ?²⁶⁹

Pour Bruno Latour, le principe fondamental de la transition écologique à venir réside ici : parvenir en tant qu'individus et groupe d'individus à circonscrire nos pratiques au Terrestre dans une articulation entre habiter localement et s'ouvrir aux dynamiques globales. En effet, le Terrestre n'est ni un territoire local replié sur lui-même ni un monde globalisé qui vit au-delà des ressources disponibles. Il prend en considération notre appartenance à la « zone critique »²⁷⁰ en biologie et son équilibre qui repose sur l'alchimie de ses éléments. Cette alchimie est fragilisée par une conception productive de notre rapport au monde qui oblitère volontairement les conséquences engendrées par nos actions. Il s'agit donc d'établir une connaissance profonde de notre besoin d'autres agents que ceux humains pour vivre sur notre planète et ainsi de retrouver une vision du territoire comme étant un enchevêtrement d'interactions et non pas un support donné. En effet, le territoire n'est jamais figé, il répond d'une dynamique perpétuelle de croissance que l'on retrouve dans la *phusis* grecque ; ce qui croît (Latour, 2017). Le territoire comme une interaction de nombreuses forces qui s'influencent et modèlent un espace qui les influence en retour est la définition que prend Alexandre Moine et qui fonde l'approche géographique moderne (Moine, 2006). Démettre les habitant.es de leur capacité à agir avec leur environnement, c'est valoriser un processus de peuplement inerte donc, par essence, éphémère.

« On est là et c'est complètement ok que l'être humain il soit là mais que c'est aussi un partage sur la terre d'être ici avec tout le reste. Et qu'on a tous le droit d'être là. »

Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3.

Ainsi, la remise en question du modèle de peuplement par les coopératives d'habitant.es participe à confronter les pouvoirs publics et les acteur.ices témoins à leur propre perception du territoire. Cette prise de position originale oblige la société civile à se forger une attitude quant au logement (Maury, 2011). Pour l'association écologique rencontrée à L'Isle-Jourdain, Alter-Habitat-Lislois est un projet confrontant vis-à-vis de la population de la ville et des services de la mairie. Pour la personne rencontrée, ce choix fait réagir par son concept même et interroge la possibilité de sauver le patrimoine²⁷¹.

²⁶⁹ Le terme « maison » fait ici référence à l'étymologie d'économie et d'écologie, formés sur le radical grec *oikos* qui signifie « maison ». Les suffixes -nomie, *nomos* et -logie *logos* signifient respectivement loi et discours pris ici comme synonyme de science. Ce sont donc deux disciplines qui sont supposées guider notre manière d'être au monde.

²⁷⁰ Voir glossaire.

²⁷¹ Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

Ici, on peut considérer la reconnaissance d'une « rupture culturelle » qui a été faite pour le projet du 23 en ce qu'il s'inscrit contre le modèle de la maison individuelle en campagne. En effet, il met en question l'habitat en milieu rural, la maison individuelle, le lotissement et permet de redonner vie à du patrimoine local²⁷². Une habitante du village résume :

« Je crois que les gens qui vont au 23 sont des gens moraux, qui ont conscience de la fragilité de notre planète et qui ont... Oui, un sens moral, qui veulent vivre pas de façon habituelle, pas se laisser vivre. Ils veulent vivre en faisant des choses pour les autres et pour la planète »
Entretiens habitant.es, Anères, n°3

On rappellera la farouche opposition d'Alter-Habitat-Lislois au PVC et leur attachement à une rénovation écologique qui fait partie de leurs valeurs. Ainsi, faire avec l'existant, remplacer le ciment quand c'était possible, isoler écologiquement était pour elleux logique. Iels regrettent le placo pour qui l'alternative écologique était hors de budget²⁷³. De la même manière, les coopérateur.ices de l'An 01 sont attaché.es à une écologie populaire qui se fonde sur l'existant et sa réutilisation tout en cherchant à réduire les impacts d'un niveau de vie à qui iels ont tourné le dos en engageant un mode de vie décroissant²⁷⁴.

En résumé, le RNCHP fait de la vertu écologique un des points forts de l'habitat participatif. Le réseau a observé que la qualité militante des personnes qui composent les groupes font des projets plus écologiques et vertueux que la norme²⁷⁵. Cet engagement rappelle et prolonge les préconisations de la Charte de l'Environnement à propos de la consultation citoyenne sur les enjeux écologiques (Assemblée nationale, 2005). Il le prolonge car il s'agit ici d'expériences qui dépassent le mode de vie pour devenir plus globales, sur la manière dont les sociétés habitent collectivement un espace. Dans son rapport sur les expérimentations pour la transition écologique, le GRAC rappelle l'utilité de différents projets et notamment des habitats coopératifs.

« Ce registre de l'infra ou de l'ordinaire nous semble constituer un élément important à prendre en compte pour le programme Cit'In. D'abord parce qu'en rouvrant le spectre des expérimentations possibles, il les redistribue potentiellement partout dans l'espace social. Ensuite, en ce qu'il permet d'inclure immédiatement les « citoyens ordinaires » (les expérimentations relevant de cette forme de micropolitique ne réservent la capacité d'expérimenter ni à des militants ni à des ingénieurs) »
GRAC, Cit'in, Habiter la transition. Trois modalités d'expérimentations démocratiques en milieu urbain,

2021.

Il semble d'ailleurs qu'il faille bien considérer ces innovations dans un contexte où les pouvoirs publics s'en remettent aux initiatives privées pour constituer leur écosystème territorial. C'est bien la position d'Agirc-Arrco qui observe la volonté de certain.es porteur.euses de projet de proposer une alternative à l'offre de marché qui ne répond pas aux besoins de leurs proches ou à l'idée qu'iels se font du soin. Les habitats partagés qui concernent le bien-vieillir permettent aussi l'évitement de certains coûts économiques du fait de la mutualisation des aidants et d'une pression moins forte sur les établissements. Les impacts économiques et sociaux de l'initiative citoyenne assurent une économie à différentes échelles de la société²⁷⁶.

b.3) La lutte politique contre la loi du marché

²⁷² Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4, annexe n°2.

²⁷³ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.

²⁷⁴ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°3 et n°5, annexe n°2.

²⁷⁵ Entretiens associations, Autres, n°1 – RNCHP.

²⁷⁶ Entretien avec une caisse de retraite, Autres, annexe n°2.

Les limites de la marchandisation du logement ont déjà été exposées. Il s'agit ici de revenir sur certains points bloquants et surtout d'étudier la relation que peuvent entretenir pouvoirs publics et initiatives pour le logement. Cesare Ottolini, contributeur de l'ouvrage collectif sur les coopératives d'habitant.es constate qu'en Italie, ce sont les bulldozers qui répondent aux bidonvilles et non les urbanistes. Pour lui, le marché du logement est binaire : entre un habitant-utilisateur-client et le producteur-prestataire-vendeur, aucun autre garde-fou que l'autorégulation du marché. Or, par les relations particulières qu'elles entretiennent avec les pouvoirs publics italiens, les coopératives d'habitant.es proposent une autre voie, celle de l'initiative privée à vocation d'utilité publique qui n'est pas guidée par la lucrativité (Maury, 2011). En effet, la politique d'habitat qu'elles portent remettent en cause la politique du logement telle qu'elle est pratiquée ; la mystique de l'intérêt général se fait percuter par la fabrication de communs locaux (GRAC, 2020).

En questionnant cette troisième voie, Yann Maury s'interroge sur le caractère néolibéral des coopératives d'habitant.es italiennes. En soi, les plus pauvres travaillent ensemble à arracher une propriété dans un contexte de concurrence de marché. Cependant, il évoque 4 critères qui distinguent les deux philosophies. D'abord, l'empowerment des individus qui composent les collectifs, que nous avons évoqué plus haut. Ensuite, la posture des pouvoirs publics est celle d'accompagnateurs des projets et non celle de simples financeurs-contrôleurs. Dans la même veine, les liens qui unissent les coopérateur.ices dépassent la dimension économique. Enfin, le statut de locataire ou propriétaire est battu en brèche par l'émergence d'un statut d'acteur collectif. Ces critères divergent du néolibéralisme qui prône des relations purement marchandes entre les acteur.ices et une mise en sourdine des pouvoirs publics qui ne seraient garants que de l'intérêt général sans plus de pouvoir d'action. Ici, au contraire, Maury observe une mobilisation des collectivités dans diverses dimensions pour accompagner les coopératives. Cette mobilisation induit une montée en compétences des services publics qui renforce son capital de compétences et s'oppose donc par essence au « laissez-faire » néo-libéral (Maury, 2011)

Les pouvoirs publics italiens n'ont toutefois ni la même histoire ni le même contexte d'action que leurs homologues français sur la question des coopératives d'habitant.es. Pourtant, on observe une certaine infusion du modèle mise au jour par des innovations institutionnelles qui entourent le modèle coopératif. Documenter ces innovations est l'objectif du rapport du GRAC dans leur rapport intermédiaire *Les coopératives d'habitants : une voie pour l'innovation institutionnelle dans la transition*. L'enquête montre des montage instables, en cours de pérennisation. Cette phase de mise en regard des coopératives avec les pouvoirs publics tient au caractère encore nouveau des coopératives qui sont pourtant déjà des « fétiches » au cœur de projets urbains innovants et qui suscitent bien des mouvements dans les institutions autour d'elles, qu'elles soient bancaires, bailleuses sociales ou publiques (GRAC, 2021). Si la version finale de ce rapport n'est pas encore parue, les sociologues ont d'ores et déjà étudié les relations coopératives-territoires et qualifié certaines implications de pouvoirs publics qui facilitent ou non leur émergence. *In fine*, deux axes d'étude parmi d'autres retiendront notre attention. Un axe concernera l'étude des coopératives d'habitant.es comme point d'articulation entre dynamique bottom-up et intervention publique qui appuie la transition écologique locale. Un autre la composition sociale des groupes d'habitant.es selon les politiques locales d'aménagement. Ces deux axes rejoignent les questionnements du présent mémoire.

En effet, on peut citer l'exemple de Lodève et de ses deux coopératives d'habitant.es qui viennent ouvrir une autre voie dans un territoire sinistré économiquement et dans une impasse au niveau du logement. Le chargé de mission interrogé rappelle que le projet coopératif de l'Îlot Vert de la

Soulondres a remporté l'appel à projet du fait d'un investissement financier plus important que les autres projets portés par un promoteur ou un bailleur. C'est donc la volonté d'investir et de s'investir qui porte les futur.es habitant.es et qui vient rompre une inexorable perte d'attractivité. Si le chargé de mission souligne que le territoire est déjà un terrain d'alternatives, il observe tout de même :

« Les habitats coopératifs drainent des nouveaux souhaits d'habiter dans un territoire rural comme le nôtre ».

Entretiens élu.es et technicien.nes, Autres, n°1 – Lodève.

La déprise économique grève l'attractivité mais la ville se heurte aussi à un autre enjeu de marché : celui d'un bâti ancien dans le centre-bourg qui n'attire personne. Dense, sans espaces extérieurs ni parkings il a pour ambition de moyen terme de racheter plusieurs logements en vis-à-vis pour en repenser totalement l'espace intérieur. Une série de 12 logements pourraient voir le jour sur du foncier maîtrisé par la commune avec concertation publique et aménagements concertés sur plans existants avec le soutien de l'organisme d'accompagnement d'habitats participatifs Hab-Fab où travaille un des coopérateurs du 23. Pour Lodève, ce projet serait moins ambitieux qu'une coopérative à proprement parler mais peut-être complémentaire. Il s'agirait d'une intervention publique qui s'appuierait sur des forces citoyennes²⁷⁷. Dans la même veine, le coopérateur du 23 en question réfléchit à un système de coopérative d'investisseurs pour se réapproprier collectivement du bâti de centre-bourg et le réhabiliter²⁷⁸. Ces initiatives soulèvent à nouveau la question d'une densification urbaine de qualité, qui, aux yeux des deux personnes interrogées est indissociable d'une forte implication citoyenne.

A l'heure actuelle, le soutien des collectivités passe surtout par la réservation d'un foncier. A L'Isle-Jourdain, c'est bien la combativité d'un élu qui a permis d'entériner la destination à l'habitat participatif de certaines zones. Cependant, cet élu rappelle la pression des promoteurs pour lotir des terrains à vocation sociale où les bailleurs sociaux restent absents²⁷⁹. Cette situation illustre le nécessaire binôme entre le mouvement coopératif et les pouvoirs publics pour un urbanisme qui ne soit pas livré uniquement au marché. À La Clusaz, le projet de coopérative est initié par la mairie qui a mis en place un dispositif de communication et des réunions publiques qui ont abouti à un embryon de collectif. En outre, elle a réservé un foncier communal pour un bail emphytéotique à destination de la future coopérative²⁸⁰. Un cran plus volontariste que l'Isle-Jourdain, la commune attend aussi de son projet une concrétisation citoyenne d'une autre forme d'urbanisme.

De l'autre côté du spectre, l'An 01 a fait la démarche de se présenter à la mairie et d'expliquer le principe d'un habitat coopératif. S'ils ont obtenu des pouvoirs publics un arrangement sur le PLU pour pouvoir bâtir une zone agricole, un coopérateur doute de leur intérêt pour le mouvement. Il prend en exemple les autres coopératives qui fleurissent alentour, sous les radars politiques²⁸¹. L'enquête n'a pas pu déterminer le niveau réel d'acculturation des édiles mais l'autonomie de ce réseau de coopératives rappelle les ponts qui sont encore à construire entre le mouvement coopératif et les collectivités. D'ailleurs, un représentant de l'État dans les Hautes-Pyrénées témoigne de la difficulté qu'il a à se tenir informé des innovations qui ont fonctionné sur d'autres territoires²⁸².

²⁷⁷ Entretiens élu.es et technicien.nes, Autres, n°1 – Lodève, annexe n°2.

²⁷⁸ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°3, annexe n°2.

²⁷⁹ Entretiens élu.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie, annexe n°2.

²⁸⁰ Entretiens élu.es et technicien.nes, Autres, n°2 – La Clusaz, annexe n°2.

²⁸¹ Entretiens coopérateur.ices, Cazères, n°1, annexe n°2.

²⁸² Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°3 – services de l'État, annexe n°2.

Pour augmenter la portée des coopératives et permettre aux collectivités de se doter de tels projets, la mise en réseau apparaît hautement nécessaire. Ainsi, la CRESS²⁸³ Occitanie va créer un groupe de travail « habitat » avec ses adhérents, avec la question des coopératives d'habitants mais pas seulement. Pour la personne interrogée, ce groupe de travail est pour partie à l'initiative des coopératives d'habitants. Le conseil départemental de la Haute-Garonne y travaille aussi dans un territoire où demeure un certain nombre de friches et de lieux en déprise²⁸⁴. Il s'agit de questionner l'efficacité de nos modes d'habiter classiques face aux déséquilibres sociaux et environnementaux qui en découlent.

« C'est intéressant de voir comment des projets comme ça peuvent venir rééquilibrer le développement territorial. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – CRESS.

L'ingéniosité nécessaire pour inventer une autre manière de développer le territoire mène à repenser complètement la notion même de développement territorial. Ici, nous faisons appel à la notion d'écosystème régénératif tel que pensé par la Caisse des Dépôts et Consignation. Il s'agit d'une approche du développement territorial à partir de l'existant et d'une conception du territoire comme n'étant pas un objet figé mais bien une construction dynamique. Ainsi, il repose sur des processus d'activation de ses ressources latentes et de leur spécification dans le cadre particulier de la gouvernance (Besson, 2017). Cela signifie qu'on ne peut apposer une grille de développement sur un territoire mais qu'il faut au contraire se fonder sur ses ressources propres et sur leur mise en cohérence.

« La notion part du constat d'une inadéquation des outils classiques du développement économique à des contextes ruraux »

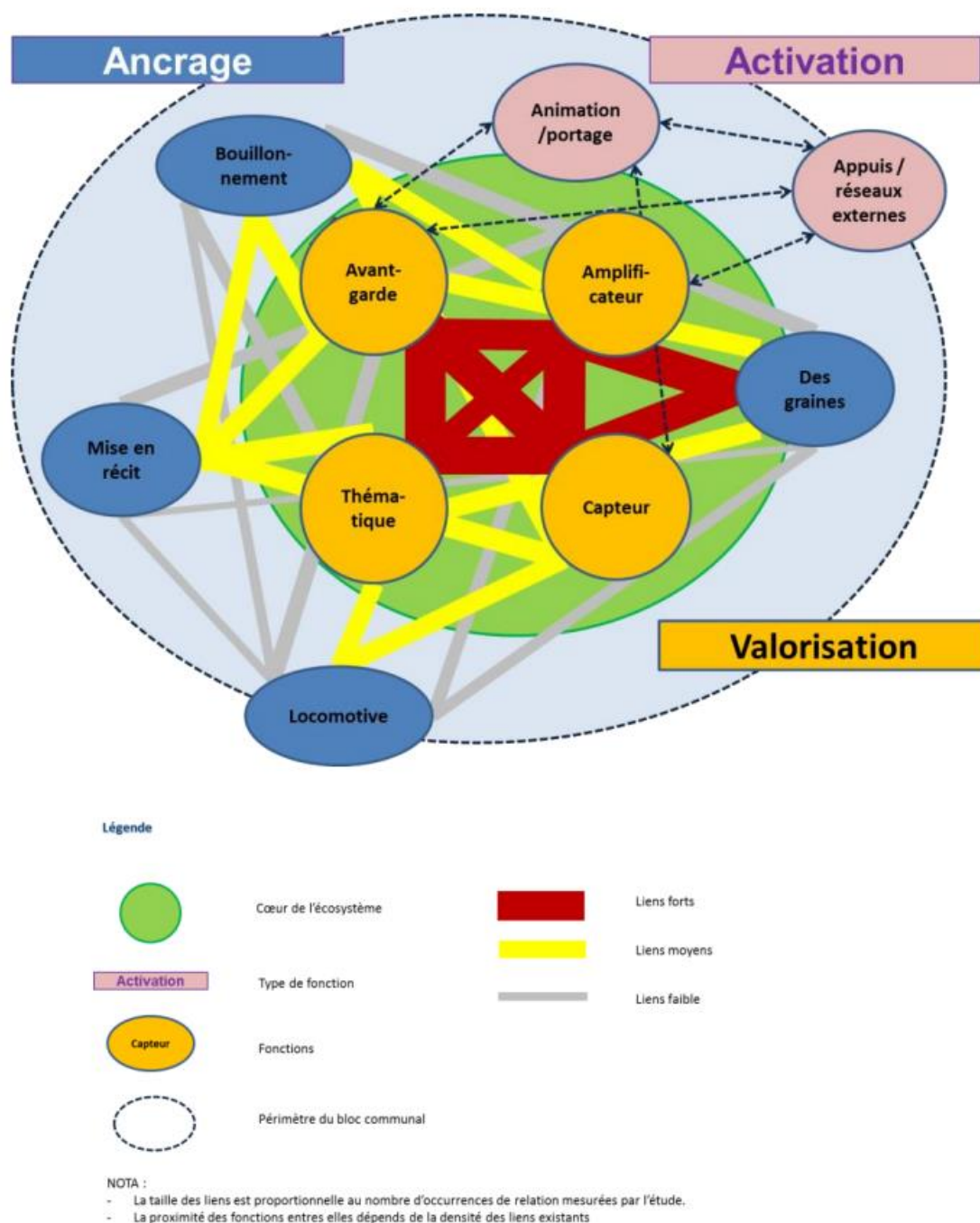
Franck Chaigneau, expert en développement rural à la CDC cité dans La régénération des territoires ruraux par les tiers-lieux, 2017.

Cette théorie fait dépendre la santé d'un territoire à la qualité des liens qui unissent ses différentes parties prenantes. Elle prône ainsi un fort engagement des collectivités locales de qui dépendent la mise en cohérence des différent.es acteur.ices et des éléments qu'iels apportent.

²⁸³ Voir glossaire.

²⁸⁴ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – CRESS.

Figure 43 : Mettre en lien les éléments d'un écosystème



Source : Argos et Caisse des Dépôts et Consignation, *Régénérons nos écosystèmes économiques ou comment penser autrement l'action publique au bénéfice du développement économique local ?*, 2016.

Dans ce schéma, chacune des bulles représente une des fonctions nécessaires au bon fonctionnement d'un territoire. Elles peuvent être exécutées par différent.es acteur.ices. Par exemple, la fonction capteur, qui consiste à détecter des initiatives, des enjeux à venir etc., peut être remplie par une association d'innovation sociale comme par la commune. Les fonctions sont regroupées en trois familles qui sont les trois axes du développement territorial : valoriser l'existant, l'ancrer dans une construction commune et activer le tout en soutenant les dynamiques. D'après nos analyses, il semble pertinent d'intégrer les habitats coopératifs à ces écosystèmes. En effet, selon un guide méthodologique qui pose une approche comparée entre la Suisse et la France, l'habitat coopératif peut constituer une « *courroie d'harmonisation* » des prises de décisions relatives aux

projets d'habitat entre les politiques publiques, les experts du secteur et la société civile (Joye et Matthey, 2021). Ils jouent un rôle d'avant-garde dans la culture du logement. Par l'ouverture de leur lieu à leur terrain de vie ils peuvent aussi jouer le rôle de soutien aux dynamiques locales. On notera aussi leur volonté de faire avec les collectivités, tant par besoin que par souci de liaison. Par ailleurs, du fait de leur collectif, ils sèment et font germer des graines de cohésion sociale et d'engagement associatif autour d'eux. Enfin, le fait qu'ils s'attaquent frontalement au logement, à la manière de peupler un espace, rend leur rôle indispensable dans une perspective de renouveau du territoire.

Prendre les rênes de l'habitat, c'est reprendre les rênes de la manière d'habiter le monde. Les coopératives d'habitant.es viennent percuter un modèle de développement qui s'est laissé porter par une facilité technologique et par la chimère de ressources inépuisables. Ainsi, l'habitat est progressivement sorti du giron de la société civile. Or, nous avons démontré que la cohésion sociale et l'attachement aux lieux de vie sont intimement liés à l'intégration des habitant.es dans leur habitat. La manière dont les sociétés peuplent leur espace est cristallisée dans la manière qu'elles ont de produire leur logement. La coopération entre les pouvoirs publics et l'initiative citoyenne rénovent l'aménagement du territoire. Ici, l'initiative privée part des besoins et s'inscrit dans un territoire. Elle n'est pas incarnée par des organismes lucratifs qui ont été longtemps le seul outil de production de logements dans les territoires ruraux. L'utilité sociale de la production de logement a donc été simplifiée au maximum, loin d'une définition multipartite.

c. Le plaidoyer, une stratégie multiscalaire des communes au national

c.1) Entre minorité et radicalité, le rôle de l'avant-garde

Le mouvement des habitats coopératifs lui-même se questionne sur l'écart entre son ambition de mixité sociale et sa réalité. La cooptation n'assure pas inévitablement un entre-soi choisi : elle se fait aussi le reflet des valeurs d'une coopérative et un refus est toujours motivé. En l'exemple, Alter-Habitat-Lislois, qui cherche une association pour occuper son logement d'accueil, se conformerait à sa grille de redevances si un foyer était libéré. La coopérative à but non-lucratif n'a pas de raison, sauf impérieuse, d'accueillir uniquement des loyers hauts, même si la question des moyens entre aussi en ligne de compte, avec une solidarité qui doit être financée. Ainsi, l'homogénéité sociale que l'on peut reprocher au mouvement n'est pas choisie, elle relève plutôt d'un manque de publicité de l'habitat coopératif. A Anères, la mairie observe que le mouvement est porté par une certaine population qui dispose de certains moyens, notamment un capital culturel, avec des projets qui n'intéressent qu'une frange de la population, à l'esprit particulier. Cependant, c'est un esprit de moins en moins inentendable et qui est appelé à progresser²⁸⁵.

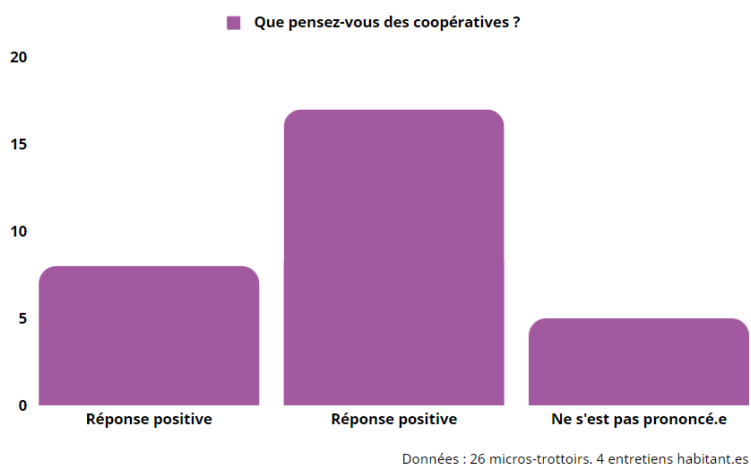
Le sujet de faire le pas ou non vers le modèle coopératif a été abordé longuement avec une personne du FabLab de Neste-Barousse. Lors de cette entrevue, l'expression « douce utopie » à propos des coopératives a été répétée plusieurs fois sans sa connotation critique, plutôt comme une vision obtenue au travers d'un mur de verre. La femme interrogée ressent la nécessité et l'envie de bifurquer mais elle se heurte à « des verrous qu'[elle] se met toute seule ! » (fils, travail, maison). Elle est par ailleurs attachée à son confort et elle constate qu'il est difficile de le mutualiser, de laisser d'autres personnes entrer dans son monde et le pratiquer différemment dit-elle en prenant l'exemple d'amis à la maison. Ainsi, la coopérative est pour elle une alternative souhaitable mais difficile. Finalement, elle est une « socialiste sans social », c'est-à-dire que ses idéaux politiques ne se

²⁸⁵ Entretien élu.es et technicien.nes, Anères, n°1, annexe n°2.

retrouvent pas dans son quotidien²⁸⁶. Cette conversation a été intéressante par plusieurs aspects. D'abord, il s'est agi de déconstruire les a priori sur la vie en collectif²⁸⁷. Ensuite, elle a illustré la difficulté à se projeter dans le modèle : si la théorie est entendable, c'est la projection de soi, avec ce que cela implique d'efforts, qui rend le passage difficile. D'ailleurs, ce renoncement à un certain confort individuel a aussi été pointé par un couple de lillois.es²⁸⁸. Enfin, les coopératives d'habitant.es ne sont plus des utopies dans la mesure où ce sont des lieux habités.

Toutefois, ces utopies concrètes sont encore discrétionnaires. Si les personnes interrogées lors des micros-trottoirs sont presque toutes convaincues de la pertinence des projets coopératifs, peu sont prêt.es à y participer.

Figure 44 : Pertinence d'un projet coopératif



Source : Auguste Bray

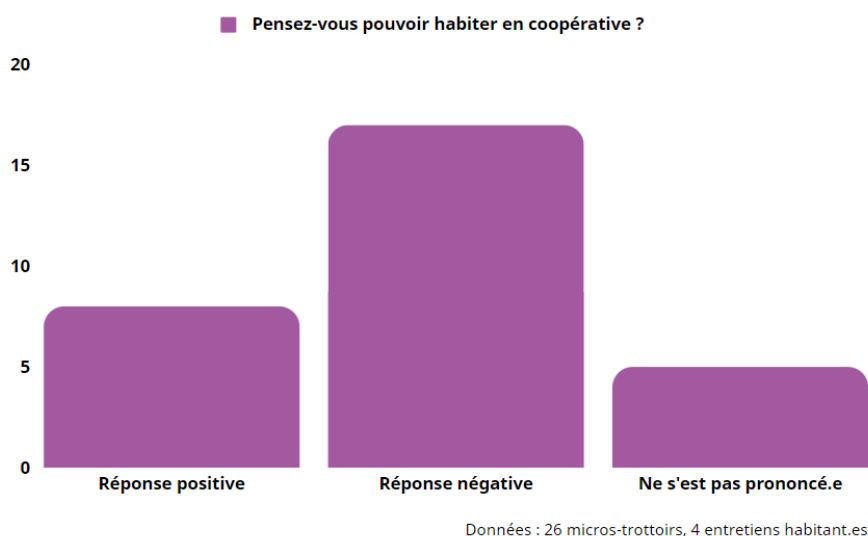
Des critiques ont été émises à l'encontre du modèle coopératif mais aucune personne rencontrée n'a nié en bloc sa pertinence. Les freins des personnes interrogées se situent autour de la non-spéculation pour l'héritage et de la vie en collectif. C'est ce dernier aspect qui fait que la plupart des personnes ne se sentent pas d'habiter dans des coopératives.

²⁸⁶ Micros-trottoirs, Anères, n°3, annexe n°2.

²⁸⁷ Voir II.c.

²⁸⁸ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

Figure 45 : Envie d'habiter une coopérative



Source : Auguste Bray

On voit donc que si les coopératives d'habitant.es apparaissent comme une bonne chose pour la quasi-totalité des personnes interrogées, la majorité ne souhaite pas y vivre. Une bonne part ne s'est pas prononcée du fait de la difficulté de s'y projeter. Les personnes intéressées sont des personnes qui envisagent leur retraite dans une coopérative ou qui évoquent la nécessité de partager le logement. Certain.es avaient déjà une esquisse de projet avec des ami.es²⁸⁹. On peut mettre en relation ces chiffres avec ceux du Livre Blanc de l'Habitat Participatif.

Figure 46 : Partager des éléments de vie quotidienne ?

SELON UN SONDAGE DE MAI 2011,⁰¹ LES FRANÇAIS SONT MAJORITAIREMENT PRÊTS À PARTAGER AVEC LEURS VOISINS :

- un espace vert (58%) ;
- une salle de jeu pour les enfants (55%) ;
- un garage (53%) ou un espace communautaire (52%).

Un tiers des Français se déclare potentiellement intéressé par le principe de l'habitat groupé coopératif (32%).

Ils sont 44% parmi les jeunes et les cadres.

Changer les habitudes, adapter les modes de consommation et les modèles économiques demandera toutefois un fort investissement des citoyens, des professionnels et des institutions.

Source : *Livre Blanc de l'Habitat Participatif*, Coordination Nationale des Associations de l'Habitat Participatif, sondage Harris Interactive pour la société de promotion immobilière Gecina, mai 2011

Ici, 1 Français.e sur deux semble prêt.e à partager certains espaces que l'on pourrait qualifier d'agrément avec des voisin.es. On retrouve ici la montée en puissance des habitats participatifs et d'une fabrique du logement qui tend à intégrer des espaces gérés en commun. Cependant, on peut

²⁸⁹ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°2 et n°14, annexe n°2.

s'interroger sur l'incarnation pratique de ce genre de volonté : elle implique des outils de gouvernance, une collaboration entre tiers qui reste à construire dans une culture de la propriété individuelle.

Les chiffres de l'enquête sont légèrement inférieurs pour ce qui concerne l'habitat coopératif, peut-être du fait du contexte des questions ou de la proximité des coopératives étudiées qui donnent un modèle concret. Cependant, le motif est clair : un mode de vie souhaitable qui ne met pas à l'aise tout le monde. En effet, la coopérative a bien été identifiée à Anères comme étant un projet de logement qui correspond à une certaine population²⁹⁰. Ici, la possibilité d'essaimer sur le territoire est perçue comme possible mais circonscrite à celles et ceux qui ont la volonté de ce mode de vie²⁹¹. Cependant, les coopérateur.ices pensent leur infusion comme plus large que le simple modèle du logement.

« S'il y a quelque chose à faire sur le plan écologique c'est au moins dans ce genre d'initiative qu'on va peut-être faire évoluer un peu les choses [...] on aura peut-être mis un petit caillou. »

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

Ce sont des projets portés par des personnes qui cherchent à articuler leur habitat avec leurs valeurs. Cette tentative de conjonction est « une minorité de minorité » selon un couple rencontré à L'Isle-Jourdain²⁹². Néanmoins, un autre observe que l'habitat coopératif rassemble des idéaux de non-spéculation, de regroupement de citoyens, de mutualisation... Ce qui en fait selon eux un mouvement révolutionnaire et c'est la raison pour laquelle il n'y a pas d'adhésion politique. Cependant, ils évoquent des scénarii de l'ADEME où figurent les habitats participatifs comme modèle à viser pour le logement de demain. Ils concluent :

« C'est trop massif, c'est pour ça que ça reste embryonnaire. »

Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°12.

Par ce paradoxe, ils entendent que l'approche systémique des coopératives, qui s'attache au vivre ensemble, à l'écologie, en passant par le logement et la relation au territoire est exigeante et qu'elle est par là difficile à multiplier.

Cependant, ces qualités sont reconnues pour certains projets d'envergure. En l'occurrence, la congrégation religieuse des Dominicaines cherche à renouveler l'usage d'un couvent au centre de Toulouse que les sœurs ne peuvent plus habiter à mesure de sa taille. Situé au centre de Toulouse, elles souhaitent qu'il conserve une dimension sociale. La fédération Habicoop a été destinataire de l'appel d'offres restreint et s'est rapprochée de la SCIC HabFab pour travailler à l'émergence et l'accompagnement d'une coopérative d'habitant.es qui viendrait apporter une mixité entre l'ensemble des publics. Habicoop et Hab-Fab ont réfléchi avec 3 associations pour proposer un projet commun alliant hébergements pour personnes vulnérables, logements coopératifs, services et économie solidaire. Cité Caritas réalisera des hébergements pour des femmes pré et post maternité, Olympe de Gouges pour des femmes victimes de violence, et Arpade crée une pension de famille pour 22 personnes. Cette opération sera réalisée avec le bailleur social Les Chalets qui a déjà mené des opérations avec ces associations d'hébergement ainsi qu'avec la coopérative d'habitant.es Abricoop. Actuellement, les partenaires élaborent le tiers-lieu qui ouvrira après l'emménagement de toutes les personnes. Il s'appuiera sur les installations « déjà là » (cuisines collectives, salle de restaurant) et sur les besoins estimés (micro-crèche, activités culturelles, accompagnement scolaire...) et exprimés par les premier.ères occupant.es. De ce fait, il pourra répondre efficacement aux besoins en s'appuyant sur les énergies vives du lieu et du quartier et ainsi être stable

²⁹⁰ Entretiens habitant.es, Anères, n°4, annexe n°2.

²⁹¹ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

²⁹² Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°14, annexe n°2.

économiquement²⁹³. Le partenariat inédit autour de ce projet a séduit la congrégation des Dominicaines, en ce qu'il s'inscrit dans une certaine continuité avec leurs valeurs.

« On veut garder la même logique que le projet initial : expérimenter collectivement et inscrire ce processus dans le lieu, en dépassant la question des personnes. »

Cité Caritas lors de la réunion du protocole d'accord.

La gestion des espaces et des équipements communs reste encore à définir avec les habitant.es. Plusieurs échelles se croiseront dans ce lieu du fait des associations et de la coopérative (local, local élargi et national) : pour Hab-Fab, le biotope formé est lui-même innovant et aura donc nécessairement un impact social considérable sur les habitant.es d'abord et peut-être sur le quartier²⁹⁴.

c.2) Un cousu-main sur mesure par projet et par territoire

Le halo expérimental et les bons génies

La fédération Habicoop alimente son plaidoyer en se fondant sur les projets de coopératives qui naissent çà et là en mettant en valeur leurs particularités et leur manière de s'intégrer à leur territoire. C'est ce qui définit le « halo expérimental » (GRAC, 2021) : la capacité des coopératives à ouvrir la voie à des innovations et d'entraîner dans leur sillage d'autres acteur.ices. En effet, ce sont les groupes qui établissent les valeurs de la coopérative, leurs individus qui travaillent à son ouverture. Cependant, certaines personnes hors de la coopérative apportent leur soutien qui peut s'avérer décisif, c'est le motif des « bons génies » (GRAC, 2021).

Le GRAC a documenté en profondeur la coopérative d'habitant.es de Chamarel à Vaulx-en-Velin. Il rappelle que le projet a duré 8 ans depuis son initiation à l'emménagement. Ces huit années ont été le théâtre de nombreux rebondissements autour de l'achat du foncier, d'un changement de municipalité ou de la négociation du prêt bancaire. Le groupe de chercheur.euses analyse que le noyau dur des coopérateur.ices habitait à Vaulx-en-Velin depuis quelques temps déjà. Ainsi, leurs rapports à la municipalité préexistaient à leur projet. Bien qu'ils aient connu une alternance entre conflits ouverts et points d'alliance avec la collectivité, leurs réseaux de connaissance et de complicité ont joué un rôle dans l'avènement de leur projet. Ces réseaux sont qualifiés de « soubassements invisibles » qui ont aidé l'installation. Pour les chercheur.euses, la politique de Chamarel naît d'une mise en cohérence entre tous ces liens ténus, ces petites histoires individuelles qui maintiennent l'histoire du collectif. Le montage coopératif de Chamarel où s'enchaînent différents collègues et une association est qualifiée de « mosaïque formelle » par les sociologues (GRAC, 2021).

« À l'exact opposé d'une « usine à gaz », la mosaïque formelle construite par Chamarel, par tous les jeux et les écarts qu'elle autorise, nous semble in fine relever d'une adaptation très subtile de l'expérimentation aux vies individuelles des habitants et à celle du projet collectif [...]. À l'image de la vie même, la pluralité formelle n'est pas un empilement, ni même un millefeuille, mais un canevas, un tissage, dont les interstices ont autant d'importance que la trame du fil qui les relie. »


GRAC, Cit'in, Habiter la transition. Trois modalités d'expérimentations démocratiques en milieu urbain, 2021.

Ainsi, le modèle coopératif n'existe que juridiquement et s'incarne dans des cas particuliers. Le manque de publicité des effets de ces projets fait qu'ils reposent encore sur des liens interpersonnels. D'ailleurs, à la racine des coopératives se trouve le groupe de coopérateur.ices qui est l'entité la plus complexe à faire émerger²⁹⁵ et à maintenir²⁹⁶.

²⁹³ Projet des Dominicaines, Autres, annexe n°2.

²⁹⁴ *Ibid.*

²⁹⁵ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°1, annexe n°2.



Le groupe de coopérateur.ices de La Clusaz est à géométrie variable entre 10 personnes au départ et 4 actuellement. C'est donc une étape cruciale après l'investissement des services techniques de la ville. En effet, le projet de coopérative à La Clusaz repose sur l'investissement des technicien.nes qui ont proposé un tour d'horizon à leurs élu.es par la visite de coopératives allemandes et françaises. C'est grâce à cette acculturation par l'exemple que le projet a pu voir le jour sur la commune²⁹⁷. Ce motif de quelques personnes qui emmènent une politique s'est retrouvé à L'Isle-Jourdain et à Anères. Alter-Habitat-Lislois a été accompagné par un élu qui était convaincu de la pertinence du projet et qui l'a défendu auprès de ses pairs qui étaient moins acculturés²⁹⁸. Le projet du 23 est aussi défendu par un technicien du département qui rappelle que lors de la visite du 23 dans le cadre de l'AMI où l'État est venu sur site, il n'était pas accompagné d'élu.es du département.

« Ça n'a pas pris alors que c'était l'occasion d'échanger et de voir [...] Et si toi, en tant que technicien, tu ne tires pas le projet vers le haut, son suivi et son soutien s'avèrent compliqués au bout d'un moment. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – département.

Ce désintérêt des élus peut être très délétère pour un projet. Or, le caractère toujours expérimental de ces projets de coopératives rend leur soutien insécure pour des personnalités politiques. Les technicien.nes ont moins de risque à abonder dans le sens de ces projets mais leur soutien est fragile car il n'emporte que difficilement l'adhésion de pairs ou d'élu.es.

Ce constat rappelle le témoignage d'une association à l'Isle-Jourdain. Son représentant trouve que la difficulté des coopératives à faire reconnaître leur projet est un classique pour les initiatives citoyennes innovantes.

« En France quand t'es le premier tu ramasses les plâtres pour les autres [...] Aux élus il faut leur donner les solutions ; sinon c'est difficile. »

Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°2.

Il exprime par là une capacité qu'il reconnaît à Alter-Habitat-Lislois et qui est aussi reconnue à Chamarel par le GRAC, celle de mener à bien une expérimentation qui crée un précédent (GRAC, 2021). Pour lui, les collectivités ont intérêt à valoriser l'habitat coopératif pour leur développement futur au vu de la qualité du projet d'Alter-Habitat-Lislois. Il remarque que les collectivités ne vont vers l'innovation que lorsqu'il leur est proposé des projets stables et assurés²⁹⁹. Il y a donc une tension entre l'expérience menée par des habitant.es et sa pérennisation institutionnelle.

C'est bien la position du représentant de l'État interrogé sur le projet du 23. Selon lui, il est complexe d'obtenir la conviction des services sans la garantie de la pérennité du projet, qu'elle soit sociale ou financière. Paradoxalement, cette pérennité peut dépendre de l'accompagnement de ces projets³⁰⁰. De là, un projet coopératif relève dans une certaine mesure d'un pari qui implique non seulement les coopérateur.ices mais aussi le réseau d'acteur.ices qui les entourent. Pour ces derniers, l'originalité des projets demandent un investissement personnel.

L'élu interrogé à Anères rappelle que ceux qu'il définit comme sa génération ont une éducation qui est allée dans un sens technique, factuel, quantifiable en excluant tout ce qui ne l'était pas. Désormais, il estime que la dimension humaine de tous les projets profite à celui qui le conçoit et à

²⁹⁶ Voir l.c.

²⁹⁷ Entretiens élu.es et technicien.nes, Autres, n°2 – La Clusaz, annexe n°2.

²⁹⁸ Entretiens élu.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°1 – mairie, annexe n°2.

²⁹⁹ Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°2, annexe n°2.

³⁰⁰ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°3 – services de l'État, annexe n°2.

celleux qui en ont l'usage³⁰¹. En effet, c'est bien cette dimension humaine qui a amené le technicien du département à s'engager pour le 23 ; une adhésion aux valeurs et au projet social³⁰². Pour le représentant de la CRESS, son soutien va de soi.

« Si tu mélanges les statuts plus les critères d'utilité sociale, si les coopératives d'habitants cochent beaucoup de ces cases, il est normal que les CRESS en général considèrent ces acteurs-là comme des acteurs importants ».

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°5.

Sa conviction pour le modèle tient à son entrée par les projets eux-mêmes, en y ajoutant l'état d'esprit inhérent à quelqu'un qui travaille à la CRESS. A titre personnel, il apprécie la remise en question de la propriété, l'habitat collectif³⁰³.

Le soutien de ces acteur.ices est précieux en ce qu'il peut emporter celui de leurs pairs. Lors des micros-trottoirs, un homme remarque qu'il n'est pas dans l'ADN des banquiers de s'engager personnellement pour faire valoir leurs valeurs dans le financement de projets. Le poids de la hiérarchie empêche aussi toute initiative et les interlocuteurs restent dans leur cadre³⁰⁴. Une association abonde : il y a un manque de soutien car la coopérative est hors des cases. Elle rappelle les chemins de dépendance à l'existant (Devaux, 2013), le manque d'acculturation de certains acteurs.

« Il faut taper haut dans la hiérarchie, pour avoir quelqu'un qui ait de la hauteur et sache s'affranchir de la case ».

Entretiens associations, L'Isle-Jourdain, n°3.

Dans son étude sur les coopératives, le GRAC présente l'exemple d'un directeur d'agence bancaire qui a accepté de financer une coopérative et qui est désormais un relais institutionnel pour susciter la confiance de ses pairs. A la fois habitué des modèles atypiques et des logements partagés, il est aussi pourvu d'autorité dans son secteur ce qui en fait un allié précieux pour les coopératives. C'est l'exemple type d'un bon génie qui travaille à la reconnaissance du modèle dans son institution (GRAC, 2020) comme le font les élu.es et technicien.nes rencontrées à L'Isle-Jourdain et Anères. On peut aussi évoquer la banquière d'Alter-Habitat-Lislois qui a convaincu sa hiérarchie d'accorder un prêt à la coopérative, ce qui a été consenti avec un montant plus bas que le montant initial³⁰⁵.

Ce tissage de liens interpersonnels est cependant une entreprise de longue haleine qui ne répond pas à la demande pressante des projets coopératifs d'être reconnus institutionnellement. Deux coopérateur.ices d'Alter-Habitat-Lislois ont plaisanté sur leurs demandes de subventions tous azimuts dont aucune n'a abouti à ce jour. Pour elleux, bien que les coopératives n'entrent dans aucune case de financements, faire les démarches peut participer progressivement à l'acculturation des administrations. Le chargé de mission de Lodève est moins enthousiaste. Il a participé au colloque de mai de l'AMI Engagés pour la Qualité du Logement de Demain du fait de son accompagnement du projet de L'Îlot Vert de la Soulandres qui en est lauréat. Engagé pour l'ouverture des prêts aidés PLAI et PLUS aux coopératives, il a interpellé le Directeur du bureau Logement au Ministère du Logement, qui était au courant du blocage. Cependant, le système français du logement repose sur des cases qui régissent différents outils pour chaque forme d'habitat. Schématiquement, il est impossible de relier la case « financement pour bailleurs sociaux » à « habitat coopératif ». Il s'agirait alors de créer une nouvelle case, solution que le chargé de mission

³⁰¹ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie, annexe n°2.

³⁰² Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – département, annexe n°2.

³⁰³ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°5 – CRESS, annexe n°2.

³⁰⁴ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°2, annexe n°2.

³⁰⁵ Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°6, annexe n°2.

répudie puisqu'elle ne correspondrait pas à la diversité des montages coopératifs et à la créativité des habitants. Pour lui, il s'agirait de sortir de ce système de cases³⁰⁶.

L'incubation par l'AMI octroie une subvention de 80 000€ et un accompagnement par les technicien.nes de la SCET qui accompagnent pour les négociations bancaires et l'expertise juridique. Pour un coopérateur du 23, l'impression est tenace que ces technicien.nes ont plus appris d'eux que l'inverse³⁰⁷. On retrouve ici la difficulté à institutionnaliser l'innovation. Par essence, l'innovation se situe en périphérie des pratiques quand l'institution est une cristallisation des pratiques. Il est donc normal que le processus d'institutionnalisation soit long car il vient bousculer les pratiques ancrées. Ainsi, le représentant du RNCHP³⁰⁸ observe que développer les projets coopératifs demande du temps et de l'énergie aux acteur.ices³⁰⁹. Le motif du halo expérimental et des bons génies est donc à considérer en tant que première marche vers une reconnaissance plus globale du mouvement coopératif.

Interconnaissance et partage d'expérience

En 2011, aucune forme juridique de coopérative n'était encore claire selon le Livre Blanc de l'Habitat participatif (Coordination Nationale des Associations de l'Habitat Participatif, 2011). En 2021, le guide pour monter une coopérative d'habitant.es fait le constat d'un besoin d'acculturation de la part des milieux bancaires pour faciliter les projets. En parallèle cependant, il rappelait aussi le besoin de structuration des dossiers présentés par les porteur.euses de projet (Joye et Matthey, 2021). La diversité du mouvement en fait une entité difficile à cerner. De là, les stratégies de plaidoyer sont indispensables pour faire connaître les montages spécifiques.

Le premier obstacle à un projet coopératif est l'obtention d'un prêt bancaire. Une personne d'un micro-trottoir à L'Isle-Jourdain explique les difficultés de prêt pour Alter-Habitat-Lislois en invoquant un facteur risque important pour une banque. Selon lui, le monde de la finance est par essence prudent ; les investissements à risque se font sur initiative de la banque et non sur proposition de projet. Il rappelle qu'un bien immobilier est immédiatement décoté s'il a plus d'un propriétaire. Chaque personne propriétaire qui s'ajoute multiplie le risque par la dilution de la responsabilité et fait donc baisser la côte. Il précise en somme que les banques ne sont pas foncièrement contre ce genre de projets mais qu'ils sont risqués³¹⁰. Cependant, un témoignage des coopérateur.ices d'Anères interroge : avant la solution des yourtes, iels ont demandé un prêt à une banque pour acheter une maison dans le village en attendant la finition du chantier pour y loger à 7. La banque n'a pas voulu prêter les 300 000€. Selon elleux, la colocation d'une bande de sexagénaires était une idée trop folle³¹¹. Bien que ces deux points de vue ne permettent pas de trancher sur l'état d'esprit des banques par rapport au mouvement coopératif, ils rappellent l'importance de la figure du bon génie.

On peut s'interroger sur le poids des représentations dans l'accompagnement ou non des projets coopératifs. Pour la technicienne des Hautes-Pyrénées la pédagogie manque ou elle est lacunaire pour les élu.es.

« Je pense qu'ils n'ont pas une vision objective des expériences qui fonctionnent [...] Il y a encore l'image écolo-bobo des porteurs de projets »
Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°4 – département.

³⁰⁶ Entretiens élu.es et technicien.es, Autres, n°1 – Lodève, annexe n°2.

³⁰⁷ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°3, annexe n°2.

³⁰⁸ Voir glossaire.

³⁰⁹ Entretiens associations, Autres, n°1 – RNCHP, annexe n°2.

³¹⁰ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°3, annexe n°2.

³¹¹ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1., annexe n°2.

Selon lui, c'est cette image qui rend les projets difficiles à défendre. On peut supposer que c'est une perception qui traverse élu.es, voisin.es et banques. En revanche, un portage politique permettrait de passer outre et de rendre crédible de tels projets. Ce que suggère ce témoignage, c'est d'intensifier l'acculturation des élu.es en publicisant les modèles coopératifs qui fonctionnent actuellement.

C'est bien là une des principales missions de la fédération Habicoop qui s'appuie sur la multiplication des projets pour faire connaître le mouvement aux instances nationales dans l'objectif que leur acculturation ruisselle. Régionalement aussi, des structures locales d'animation et de plaidoyer effectuent ce travail au corps des institutions pour démocratiser les coopératives. En parallèle, la fédération joue un rôle de centre de ressources qui permet aux coopératives de se documenter, de poser des questions et de puiser dans les statuts, les chartes et les montages des autres coopératives.

Dans cette même veine, le RNCHP organise webinaires et rencontres entre différentes collectivités qui portent ou qui ont pour projet l'habitat participatif. Pour la personne rencontrée, représenter les élu.es seulement leur donne plus de crédit dans leur plaidoyer national. Il remarque cependant que les plaidoyers sont menés conjointement avec les associations, mais en tant que mouvements distincts. Leurs efforts de plaidoyer sont aussi tournés vers les banques et les assureurs³¹². Bien qu'il s'agisse ici de l'habitat participatif dans sa globalité, ce travail tend à rendre commun l'idée d'une communauté de bien entre les habitant.es et leur implication dans la gestion de leur logement. On notera aussi l'exemple du chargé de mission à Lodève qui assure partager son expérience dans le réseau PVD³¹³.

Au niveau régional, les CRESS ont vocation à mieux faire connaître ces sujets. Dans les Hautes-Pyrénées, la chambre a pour projet d'organiser avec la DREETS³¹⁴ un webinaire avec les acteurs du mouvement coopératif et les financeurs solidaires (IÉS, France Active, Crédit Coopératif, Crédit Agricole, Crédit Mutuel...) qui ont encore beaucoup de blocages. Pour notre interlocuteur, il existe encore une méfiance vis-à-vis des statuts des coopératives d'habitant.es. L'interconnaissance permettra de lever ces questions de confiance.

« Le but c'est de rester au niveau régional parce que c'est l'interpersonnel qui peut faire aussi beaucoup. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°5 – CRESS.

Pour lui, les règles sont les mêmes partout mais localement les applications diffèrent : il faut donc partager les leviers qui permettent le financement pour lever la majorité des verrous. Pour lui, ces blocages viennent d'une perception du risque pour des projets à la responsabilité diluée. D'où l'importance du webinaire pour partager l'expérience de projets solides. S'il reste des verrous règlementaires, il faut les identifier, les comprendre et les faire remonter à l'échelon régional³¹⁵.

Or, nous touchons ici au cœur des difficultés des coopératives à se faire reconnaître : leur apparente complexité. De fait, en plus d'être des collectifs, elles concentrent plusieurs échelles de territoire, plusieurs ambitions qui dépassent le logement, plusieurs usages qui dépassent celui des habitant.es. Polymorphes, il est difficile d'en proposer une image d'Épinal.

³¹² Entretiens associations, Autres, n°1, annexe n°2.

³¹³ Entretiens élu.es et technicien.es, Autres, n°1 – Lodève, annexe n°2.

³¹⁴ Voir glossaire.

³¹⁵ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°5 – CRESS, annexe n°2.

« Cet espèce d'objet social innovant qui agit un peu comme un bailleur mais aussi un peu comme une SCI mais aussi un peu comme un collectif d'habitants, mais aussi comme un tiers-lieu, mais aussi un lieu commercial où on va louer des espaces »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°5 – CRESS.

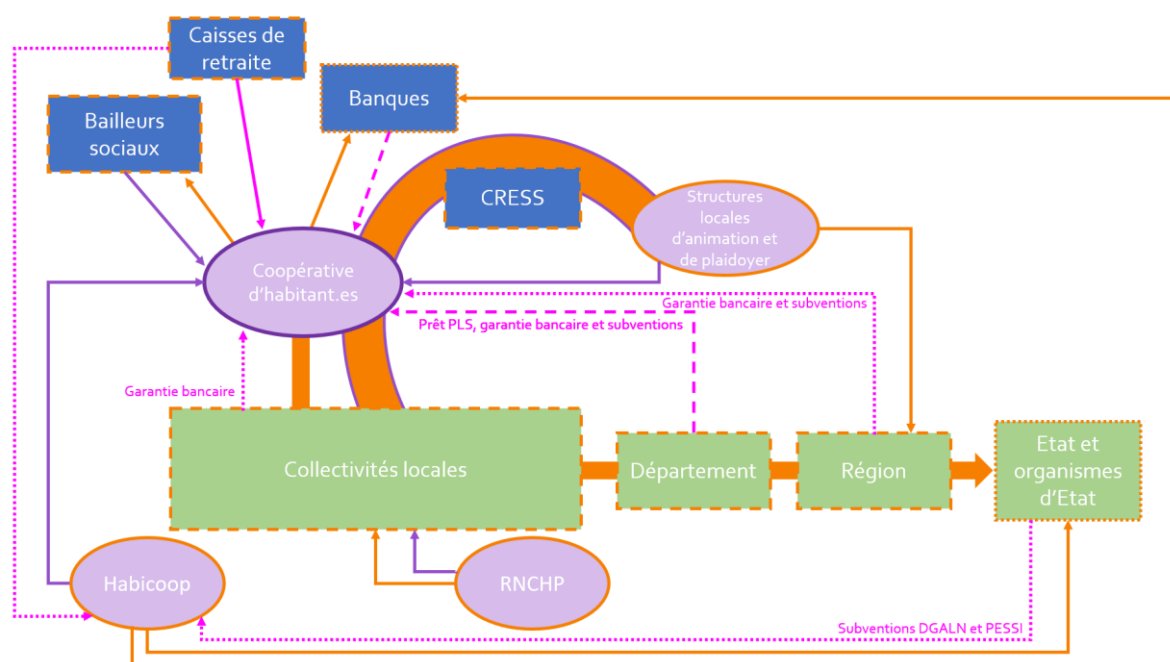
En l'exemple, la SCIC du 23 est un objet que les services de l'État n'ont pas encore l'habitude d'accompagner. Bien que la vocation territoriale du 23 semble claire, son origine privée rend le montage original. Si les collectivités sont plus vigilantes sur l'intérêt territorial des projets qu'elles accompagnent, c'est l'aspect de droit qui les interpelle d'abord³¹⁶.

« Aujourd'hui je n'ai pas le sentiment que sur les sociétés coopératives on ait une définition claire de ça et c'est normal c'est le principe du coopératif, les gens se fédèrent, n'ont pas les mêmes opinions, ne veulent pas la même chose ; c'est complexe à construire ».

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°3 – Services de l'État.















Acculturer les services de l'État aux montages coopératifs demande un certain temps dans la mesure où ils sont juridiquement inhabituels et financièrement originaux. Le plaidoyer national est rendu plus complexe puisqu'il fait état de manière univoque d'une multiplicité de projets et de leur implantation particulière. Nous avons choisi de représenter cet enjeu de plaidoyer sous la forme d'un graphe d'acteur qui schématise les tenants et aboutissants du dialogue autour des coopératives.

Figure 47 : Graphe d'acteurs du plaidoyer des coopératives d'habitant.es



³¹⁶ Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°3 – services de l'État, annexe n°2.

Légende

	Acteur de l'habitat coopératif		Légitimer le modèle coopératif
	Collectivité territoriale		Culture à développer
	Organisme impliqué dans l'habitat innovant		Culture à géométrie variable
	Potentiel retour d'expérience		Structure de plaidoyer
	Réseau local de partage d'expérience		Soutien en ingénierie
			Soutien financier
			A développer
			A géométrie variable
			Existant

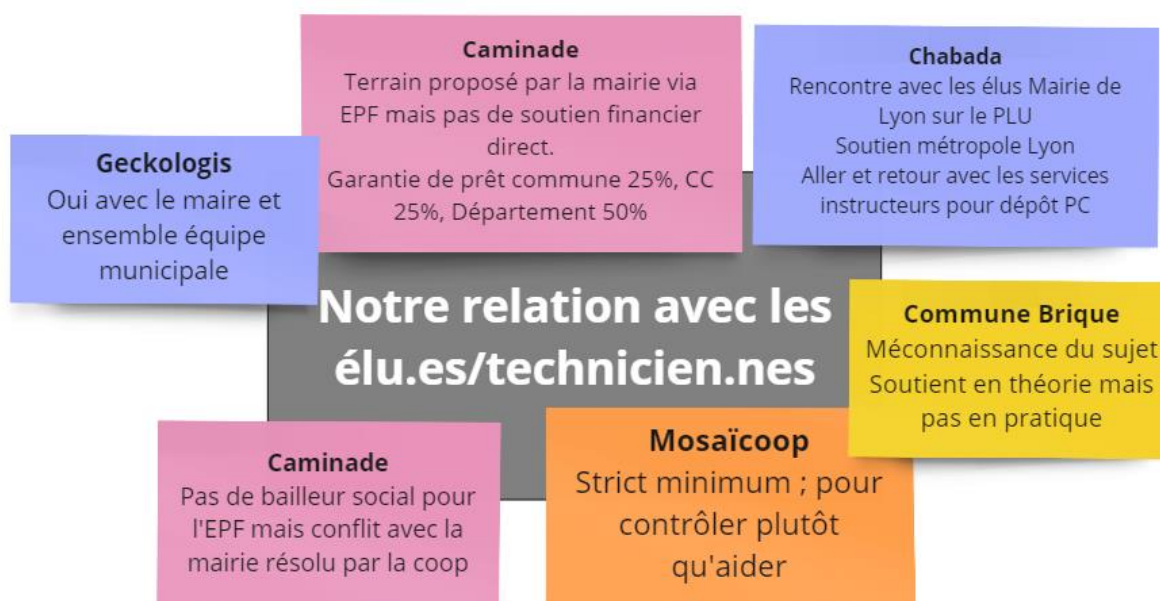
Deux choses justifient l'importance d'un réseau local d'interconnaissance et de partage d'expérience : d'abord, du fait de la spécificité de chaque projet, il convient de convoquer des acteur.ices qui puissent constater leur utilité sociale et *a fortiori* leur impact social. Ensuite, l'acculturation tient pour une grande part à l'éducation de pair à pair qui, par la confiance qu'elle induit, convainc plus facilement. De fait, les collectivités locales jouent un rôle clef dans le parcours de démocratisation du modèle coopératif en ce qu'elles sont aux premières loges de ses effets et au fondement de la pyramide étatique. Or, un plaidoyer par les coopératives elles-mêmes n'a pas la même force que celui d'un réseau qui se constitue localement et qui reconnaît les coopératives comme actrices légitimes de l'aménagement et de la cohésion du territoire. Ensuite, les différents plaidoyers sont interdépendants. A l'heure actuelle, les coopératives sont seules face aux banques qui ont encore peu de connaissances sur la fiabilité du modèle. Ici, des coopératives ouvrent individuellement la voie pour les suivantes via des banquier.ères individuel.les. Il n'existe pas de travail à l'échelle de l'institution bancaire dans sa globalité. Il en est de même pour les bailleurs sociaux qui se familiarisent individuellement avec certains projets.

Ainsi, le plaidoyer porté par le Réseau National des Habitats Participatifs pourrait, à terme, permettre l'acculturation des collectivités locales et par ricochet faciliter l'investissement bancaire. C'est aussi une des missions d'Habicoop qui s'attache à faire connaître et légitimer le mouvement auprès de diverses institutions dans l'objectif de faire bouger les lignes globales et faciliter l'implantation locale. C'est d'ailleurs la manière dont la caisse Agirc-Arrco favorise l'émergence du mouvement alternatif de l'habitat, en subventionnant les têtes de réseau pour renforcer leur plaidoyer et l'aide apportée aux porteur.euses de projet. On retrouve cette position dans les subventions promises par des organismes d'État à la fédération Habicoop.

Du fait du caractère particulier des projets coopératifs, entre public et privé, entre logement et ambition territoriale, entre individuel et collectif, le plaidoyer s'attache nécessairement à modifier les règles et faciliter attributions de subventions tout en acculturant les représentant.es de ces règles et de ces organismes financeurs sur le terrain. Le cousu-main des coopératives implique de devoir en permanence convaincre du bien-fondé des projets. En effet, la réussite ou l'échec d'un projet tient encore pour une grande part à la relation interpersonnelle entre les coopérateur.ices et leurs divers interlocuteurs, du fait d'une reconnaissance globale qui est seulement en cours d'acquisition.

Cet enjeu est visible dans la diversité des relations entretenues entre les coopératives et leurs collectivités locales.

Figure 48 : Des relations à géométrie variable



Source : Auguste Bray, Assemblée Générale Habicoop, juin 2023, annexe n°6.

Ces témoignages montrent les différences selon les territoires et les échelons territoriaux. La métropole de Lyon est très active sur le sujet des coopératives mais elle est la seule à ce niveau (GRAC, 2020). Pour les collectivités locales, le soutien et même la connaissance est à géométrie variable.

c.3) Le besoin d'ancrer une autre manière d'être au monde

Le modèle coopératif ancre sa légitimité dans la réaction à un modèle de développement qui montre ses limites. La crise du logement et sa difficile résolution avec les outils existants rappelle ce que Ivan Illich qualifiait de dépassement d'un seuil. Avec son livre *La convivialité*, il cherche à proposer un outil qui puisse détecter le moment où un moyen s'est transformé en fin. Ici, il entend un bien ou un service qui n'existe plus que pour lui-même, aux mains d'un groupe de spécialistes qui en est le seul maître. Il observe que la société industrielle définit le bien comme la satisfaction maximale du plus grand nombre de gens par la plus grande consommation de biens et de services. Cette conception sacrifie le contrôle égalitaire de l'énergie pour aller vers une distribution équitable des biens et services grâce à un léviathan bureaucratique. Lui propose le bien comme capacité de chacun à façonner son propre avenir (Illich, 1973).

« J'appelle *société conviviale* une société où l'outil moderne est au service de la personne intégrée à la collectivité, et non au service d'un corps de spécialistes. »

Ivan Illich dans La convivialité, 1973

Cela suppose selon lui de renoncer à ce qu'il nomme la surabondance et le surpouvoir et en parallèle de réapprendre à dépendre de l'autre. On peut rapporter ses observations à la production du logement telle que nous la connaissons en France à l'heure actuelle : étroitement corrélées à la capacité financière, éloignée du contrôle des collectivités, elle rend les citoyen.nes modestes précaires dans l'accès à ce qui devrait être un droit (Légifrance, 2023). La libéralisation du logement entre en contradiction avec la Constitution de 1946 qui garantit à l'article 10 de son préambule :

« La Nation assure à l'individu et à la famille les conditions nécessaires à leur développement. »

Le besoin de refonder notre approche de la production de logements se voit aussi dans le travail conjoint des acteur.ices du secteur pour le Conseil National de la Refondation consacré au logement. De Nexity à la Fondation Abbé Pierre, les constats sont les mêmes et les pouvoirs publics doivent prendre leur part de responsabilité.

Dans les faits, la constitution de projets de logements par des groupes d'habitant.es trahit une situation qui ne répond plus aux enjeux. La relation entre capital économique et droit au logement mute en une relation entre capital culturel et autopromotion du logement. Un coopérateur d'Alter-Habitat-Lislois rappelle qu'ils ont sorti le château du domaine de la spéculation.

« Si ça n'avait pas été nous, ça aurait été un fonds d'investissement qui l'aurait acheté pour faire du gîte et faire du fric [...] L'important c'est de montrer que d'autres choses sont possibles, d'autres schémas que le capitalisme, l'achat à des fins personnelles ».

Entretiens coopérateur.ices, L'Isle-Jourdain, n°2.

Cependant, ce pas de côté nécessite bien une certaine aisance culturelle et matérielle.

À Anères, la coopérative revêt une image de logement aidant. Un voisin admet qu'il s'agit d'une solution intéressante pour des personnes qui auraient peu de moyens et qui souhaiteraient vivre à la campagne. Il fait d'ailleurs le parallèle entre le jardin partagé et les jardins ouvriers³¹⁷. Pour un autre, le 23 est une bonne alternative aux maisons de retraite³¹⁸. Ces deux perceptions démontrent qu'il existe une certaine conscience du besoin d'un logement alternatif pour les personnes qui n'ont pas une profusion de moyens physiques et financiers.

« La maison de retraite fait peur à tout le monde, l'habitat isolé pose des problèmes au bout d'un certain moment et beaucoup cherchent une 3^e voie. Est-ce que ça ne peut pas être cette 3^e voie ? »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1 – mairie.

Il a été question lors de l'enquête de l'infusion de l'état d'esprit des coopératives auprès de leurs voisin.es. Il s'avère qu'il se diffuse de proche en proche, c'est-à-dire par les mêmes catégories socio-culturelles ou par une affinité interpersonnelle ou par intérêt des personnes seules souvent âgées. Ainsi, à L'Isle-Jourdain, deux femmes ont manifesté leur volonté d'appartenir à un projet. La première évoque sa fin de vie et ne se voit pas seule et pour elle la coopérative est un bon moyen de s'entourer en soulignant l'intérêt des règles choisies en commun. Elle évoque les familles d'accueil pour les enfants et voudrait étendre le principe aux personnes âgées³¹⁹. La seconde pour retrouver un esprit de communauté avec ses amies si elles vieillissent seules. D'ailleurs, c'est souvent l'âge qui détermine l'intérêt pour la vie collective comme elle en témoigne : sa mère et les personnes âgées du bourg sont intéressé.es par Alter-Habitat-Lislois où se mêlent personnes âgées et jeunes avec une indépendance marquée mais pas individualiste³²⁰.

Ainsi, l'habitat coopératif n'est pas une solution à imposer mais elle peut naître d'une mise en commun des besoins d'un groupe de personnes qui ne se retrouve pas dans le marché existant. Une chargée de mission à L'Isle-Jourdain rappelle que la refonte de la politique de l'habitat en une politique sociale implique de partir des besoins avant de chercher les outils pour y répondre. Ainsi, pour elle, tout le monde n'a pas la fibre, la capacité culturelle pour l'habitat partagé. Elle prescrit d'aller vers ceux qui en ont besoin et ne pas forcer les autres.

³¹⁷ Micros-trottoirs, Anères, n°6, annexe n°2.

³¹⁸ Micros-trottoirs, Anères, n°1, annexe n°2.

³¹⁹ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°4, annexe n°2.

³²⁰ Micros-trottoirs, L'Isle-Jourdain, n°14, annexe n°2.

« Il faut que ça apporte à l'individu avant tout, que chaque individu qui s'inscrit dans ce mode d'habitat y trouve un intérêt. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°2 – CC.

Pour elle, il existe de nombreuses motivations à aller vers l'habitat coopératif (découverte du territoire, minoration des coûts, besoin de partage...). Néanmoins, il serait dommage d'imposer à toutes un habitat qui doit appartenir collectivement aux habitant.es³²¹. Cette déontologie est néanmoins à mettre en regard avec la crise du logement et du foncier et avec les enjeux que ces crises imposent.

Dans cette optique, il convient d'adapter la politique aux enjeux perçus par les habitant.es d'un territoire. Ainsi, la mairie de la Clusaz cherche à freiner la spéculation immobilière sur son territoire qui est un obstacle au logement permanent des habitant.es. Cependant, ceux-ci restent attaché.es à la propriété et à l'héritage, ce qui entre en conflit avec les valeurs coopératives. Ainsi, il s'agit de

« présenter l'habitat coopératif comme étape d'accès à la résidence permanente sur le territoire et non plus comme une philosophie de vie qui peut parfois effrayer. »

Entretiens élu.es et technicien.nes, Autres, n°2 – La Clusaz.

Il s'agit donc de changer un paradigme culturel en mettant en perspective sa contradiction avec les données matérielles du territoire : être propriétaire à La Clusaz est cher, y habiter à l'année suppose peut-être une autre forme de logement. En comparaison, la mairie d'Anères estime que l'habitat partagé n'est pas mûr dans l'esprit des habitant.es, malgré une pression foncière qui va inévitablement se faire sentir. Il est rappelé que le milieu n'est pas le même que dans la métropole de Lyon qui fait une campagne pour la colocation. En campagne, les gens ont l'habitude d'avoir de l'espace contrairement à la concentration de la ville³²². A Lodève, le besoin d'une autre voie de production de logement est caractérisé et c'est l'alternative offerte par les coopératives qui motive la collectivité à s'engager dans ces projets³²³. A priori donc, le changement de paradigme vers l'habitat coopératif, s'il n'est pas motivé par la nécessité, est encore lointain.

Cependant, la présence proche d'une coopérative ouverte peut participer à faire émerger dans le paysage la possibilité d'un autre schéma que le logement individuel puis la maison de retraite avec pour seul entourage de vie la famille nucléaire. En micros-trottoirs, il a été constaté que, au-delà de l'explication théorique d'un habitat coopératif, c'est l'exposé d'anecdotes sur les relations humaines qui débloque réellement la considération qu'une vie collective bénéfique est possible³²⁴. Du côté du 23, une coopératrice se projette du fait de ses actuels ateliers de danse où elle reçoit des personnes, notamment âgées. Pour elle, les individus qui viendront fréquenter le 23 et ses activités pourront parler de la coopérative et de ce qu'il s'y passe³²⁵.

Pour le RNCHP, l'objectif est de démontrer qu'une autre manière de faire du logement est possible. Par définition, l'habitat coopératif répond aux besoins puisque c'est dans les besoins individuels que s'ancre le projet collectif.

« Du logement sur mesure, qui répond aux besoins des gens, dans lequel ils sont impliqués »

Entretiens associations, Autres, n°1 – RNCHP.

³²¹ Entretiens élu.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°2, annexe n°2.

³²² Entretiens élu.es et technicien.nes, Anères, n°1bis – mairie, annexe n°2.

³²³ Entretiens élu.es et technicien.nes, Autres, n°1 – Lodève, annexe n°2.

³²⁴ Micros-trottoirs, Anères, n°3, annexe n°2.

³²⁵ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2, annexe n°2.

L'inclusion des usagers, les espaces communs et la solidarité, la vie avec les voisins sont des valeurs portées par le mouvement participatif et donc la raison des collectivités pour les accompagner³²⁶. Qualifié de « rupture culturelle » par l'AMI Engagés Pour la Qualité du Logement de Demain, le 23 est pourtant inspiré de l'esprit de village d'avant les années 60 selon un coopérateur. Il rappelle que si les villageois ont changé de paradigme d'habitat à cette époque, motivée par la modernité, il est possible que cela change à nouveau face aux impératifs écologiques³²⁷.

Un habitant d'Anères, rappelle qu'une révolution ne se fait pas en un jour et que la rupture qu'elle occasionne n'est que le fruit d'un long cheminement. À ses yeux, le 23 participe d'un tel processus³²⁸. Cette observation fait écho à la position de la chargée de mission à la CC de L'Isle-Jourdain :

« Ce que l'on a repéré au niveau politique aujourd'hui, c'est qu'il va falloir que l'on multiplie des petites réponses. Pour être dans la réponse à tous on ne peut pas être dans quelque chose d'uniforme et imposer un mode d'habitat à tout le monde. Il faut justement inventer de nouvelles formes à petite échelle pour que chacun puisse trouver sa solution [...] On ne va pas pouvoir changer le monde mais on va pouvoir l'enrichir avec ce genre de projets ».

Entretiens élu.es et technicien.nes, L'Isle-Jourdain, n°2 – CC.

L'observation de la chargée de mission à la CC de L'Isle-Jourdain rappelle celle du GRAC à propos de Chamarel, dans le cadre de leur documentation d'expérimentation de transition écologique. Les chercheur.euses préconisent de prendre en compte le « non-scalable » qu'ils définissent comme tout ce qui relève du propre des coopératives : les agencements interpersonnels éphémères, l'adaptation aux données du terrain par exemple. Pour elleux, c'est ce qui dépasse, dans chaque collectif, le modèle de base de l'habitat coopératif. Iels relèvent ainsi l'ambiguïté du rôle de la fédération qui plaide pour un modèle reproductible sur tous les terrains (GRAC, 2021).

« En faisant la promotion d'un modèle conçu pour être scalable, c'est-à-dire pour être tout-terrain, reproduit « à l'identique » dans toute une série de contextes territoriaux, affinitaires et institutionnels différents, l'on court le risque de perdre tout ce qui fait qu'un projet va s'épanouir dans un milieu, un territoire donné. »

GRAC, Cit'in, Habiter la transition. Trois modalités d'expérimentations démocratiques en milieu urbain, 2021.

Il y a ici une nuance ténue : la diversité est inhérente au modèle coopératif puisque chaque coopérative est l'image de ses coopérateur.ices. Cependant, ce modèle est reproductible par la réutilisation des montages juridiques et financiers, par l'inspiration des projets précédents. Ainsi, pour assurer une réelle répliquabilité des coopératives, il convient de toujours marquer une différence entre les savoirs techniques qui structurent toute coopérative et les expériences particulières qui en font la chair. C'est là le rôle de la fédération de plaider pour la multiplication des coopératives d'habitant.es en en démontrant les effets positifs tout en défendant l'originalité de chacune des coopératives. La tension entre des cas particuliers et leurs représentations en une idée globale rejoint la caractérisation du global que fait Bruno Latour. Pour lui, le monde « global-moins » consiste en une vision particulière du monde et de la manière de l'habiter qui s'est imposée à toutes et partout localement. A l'inverse, le « global-plus » consiste à faire cohabiter une multitude de modes d'habiter locaux qui tous s'entendent sur la nécessité de partager un même sol (Latour, 2017).

Il apparaît ici que le problème de montée en échelle des coopératives d'habitant.es est inhérent à leur nature. Elles prennent racine dans des milieux particuliers avec une conjonction d'énergies et de

³²⁶ Entretiens associations, Autres, n°1 – RNCHP, annexe n°2.

³²⁷ Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°3, annexe n°2.

³²⁸ Entretiens habitant.es, Anères, n°2, annexe n°2.

besoins qui ne peut être suscitée par le haut. Leur capacité de conviction tient de fait à la démonstration qu'une autre forme d'habiter est possible, au sens de peupler un territoire de manière coopérative. Elles démontrent qu'un partage de l'espace décidé collectivement assure une bonne entente entre voisin.es. Une coopératrice d'Anères qualifie ainsi la potentielle exemplarité du projet :

« Le fait qu'on soit courageux de retaper ce gros bateau et que peut-être ça donne envie à d'autres personnes de faire ça, de chercher d'autres friches pour essayer de faire qu'il y ait des petites bulles, des groupes de gens qui se réunissent et qui émanent, qui transpirent ça à l'extérieur et qui fassent que les gens qui les rencontrent soient dans une dynamique différente par rapport à cette terre qui est en train de se mourir ».

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°2.

Cet état d'esprit est à rapprocher de celui d'Anna Tsing lorsqu'elle parle d'une adaptation humaine aux milieux marqués par l'Anthropocène³²⁹. Marqués par la prédation capitaliste, les terrains de vie voient disparaître l'interdépendance d'espèces, l'intrication de liens et de refuges biologiques. Dans ce cadre ont lieu des résurgences naturelles, qu'elle qualifie « d'assemblages de viabilité multi-espèces au milieu des perturbations » ; des assemblages d'espèces naturelles jusqu'alors inconnus qui sont dictés par la nécessité de subsister. Pour l'anthropologue, ces assemblages ont aussi lieu dans les sociétés humaines (Tsing, 2017). Cette notion rappelle nos trois coopératives étudiées : le 23 au cœur d'une friche qui répond à l'impasse du modèle de développement actuel, Alter-Habitat-Lislois au cœur d'un patrimoine qui n'intéressait personne dans une commune où s'envole la spéculation immobilière et l'An 01 dans une ferme biologique où le partage de l'espace relève d'un choix de vie et de sobriété. Ces trois coopératives sont autant d'aventures humaines qui explorent une autre manière d'habiter un monde en crise.

« Non, aujourd'hui on ne réduit pas la voile, on a le vent en poupe, on y va, on verra après ! »

Entretiens coopérateur.ices, Anères, n°1.

L'accessibilité symbolique des coopératives d'habitant.es est, de fait, réservée à une certaine frange de la population qui, en plus de partager les valeurs du mouvement, a les capacités de les incarner. Cependant, l'effort de plaidoyer à toutes les échelles, du local au global, et vers toutes les instances permet progressivement de tracer la voie pour des projets futurs. En effet, le capital culturel et de compétences nécessaire pour mettre en place la volonté d'habiter différemment pourrait à l'avenir diminuer du fait d'aides et d'accompagnement facilités. Ainsi, il serait possible de construire un projet sur la base des volontés de citoyen.nes qui monteraient en compétence au long du processus. Le plaidoyer en cours des coopératives pionnières, leur partage d'expérience permettra sans doute de démocratiser le mouvement.

Conclusion de la partie :

Le développement du territoire tel que pratiqué jusqu'ici depuis les années 1960 arrive à un point de rupture. La raréfaction de l'espace et l'iniquité d'accès au logement pose la question de la réalité des promesses faites à l'origine pour une France des propriétaires.

Des initiatives rurales s'attaquent à repenser les racines de ce développement en partant des usages et des besoins sans chercher à planifier à l'avance ce que sera un terrain de vie. Il semble que certaines collectivités, considérant leur manque de moyens, réagissent à l'impasse de l'aménagement en favorisant des projets privés qui soient qualitatifs dans leur rapport à la cohésion territoriale et à l'intérêt général.

Si les coopératives d'habitant.es s'inscrivent dans cette manière de faire, elles souffrent encore d'un manque d'acculturation des pouvoirs publics qui ont du mal à accorder leur confiance à ces montages inédits. Cependant, les constats communs entre les coopérateur.ices et certain.es

³²⁹ Voir glossaire.

représentant.es de collectivités, d'organismes de financement, de construction laissent présager un développement du modèle coopératif.

En effet, c'est la conjonction d'un capital humain et éthique, couplé à la force publique et à des recherches de financements tous azimuts qui fait des coopératives d'habitant.es une voie intéressante d'aménagement des territoires ruraux. La mobilisation de ces capitaux et des finances s'inscrit au cœur de l'échelon local et se fait sur initiative non lucrative de la société civile. Nous pourrions alors mobiliser l'horizon d'une « société-providence » (Maury, 2011) qui, mettant en commun ses ressources et ses capacités, se réapproprie son habitat, c'est-à-dire la manière dont elle peuple l'espace.

Il y a un processus de bouclage de flux avec l'investissement des ressources matérielles et immatérielles d'un territoire dans ce même territoire. Il s'agit donc pour les espaces ruraux de reprendre en considération les ressources qu'ils abritent et de chercher à en relocaliser la puissance d'action. Toutefois, cette puissance d'action est tributaire d'une réhabilitation du lien social et du lien à notre terrain de vie.

Conclusion

Les territoires sont aménagés en fonction des pôles urbains et pour les pôles urbains dans la mesure où ces derniers concentrent population et capitaux de toutes sortes. Cependant, il semblerait que le marché et la lucrativité aient joué un rôle majeur dans l'évolution de nos territoires et que ces leviers montrent désormais leur faiblesse et leur incapacité à répondre efficacement aux enjeux actuels, qu'ils soient écologiques, sociaux ou sociétaux.

L'innovation en termes d'habitat ne se résume pas à l'habitat coopératif. Celui-ci appartient au grand champ de l'habitat participatif et représente la forme la plus poussée de participation citoyenne dans la mesure où les coopérateur.ices prennent sur elleux de gérer la totalité du processus de création de leur logement et des règles qui y ont cours. Par ailleurs, d'autres formes prennent de l'ampleur comme l'habitat inclusif ou la cohabitation. La dynamique du secteur met en lumière la hauteur de l'enjeu de rénover notre manière de produire des logements et d'habiter.

Réponse aux hypothèses

En amont du travail d'enquête, nous avons émis des hypothèses de recherche qui ont servi d'axe pour les questions posées aux personnes interrogées et de base de réflexion. En voici les réponses.

1. Le modèle de l'habitat coopératif apporterait des dynamiques de liens sociaux à différentes échelles.

Les collectifs d'habitant.es concentrent les diverses compétences des coopérateur.ices et entretiennent leurs trajectoires sociales. Le creuset formé par les coopératives permet à chacun.e de monter en compétence mais aussi de bénéficier des réseaux des autres. L'attention portée au voisinage et l'ouverture des ressources de la coopérative souligne la volonté d'aller vers les autres. En outre, les interactions avec les différentes échelles de territoire et les différent.es acteur.ices sont intimement liées à des relations interpersonnelles. Ainsi, elles font un pont entre le terrain de vie et les compétences de ces acteur.ices en articulant des enjeux globaux à des résolutions locales. Enfin, la démocratie quotidienne exercée dans les coopératives fait du lien social la source d'une cohésion sociale par le choix de règles collectives. Cette hypothèse est donc validée : l'habitat coopératif est un laboratoire du lien social. Il permet de penser le logement comme un véritable relais des politiques territoriales.

2. Le processus de construction d'un habitat coopératif, par la durée qu'il implique et par les interactions qu'il nécessite, induit un lien fort au territoire qui précède l'emménagement.

Il est vrai que l'entrecroisement des parcours des coopérateur.ices induit souvent que le collectif profite de l'expérience du territoire d'un.e des membres. Cependant, la gestation du projet se fait sans lieu fixe et les attermoissements d'attribution de foncier peuvent mener à des ruptures dans les liens établis. De plus, cette hypothèse interroge sur l'emprise du territoire : d'une commune à un département en passant par les banques, les coopératives en projet peuvent changer d'interlocuteur.ices ou garder des contacts. Par ailleurs, sur un projet de réhabilitation de friche comme le 23, il est difficile de trancher le moment précis de l'emménagement. Ainsi, le lien fort au territoire ne précède pas à proprement parler l'emménagement. En revanche, nous avons observé que chaque coopérative, à sa manière, entretient une relation intime avec son environnement, qu'il soit institutionnel, de voisinage ou associatif.

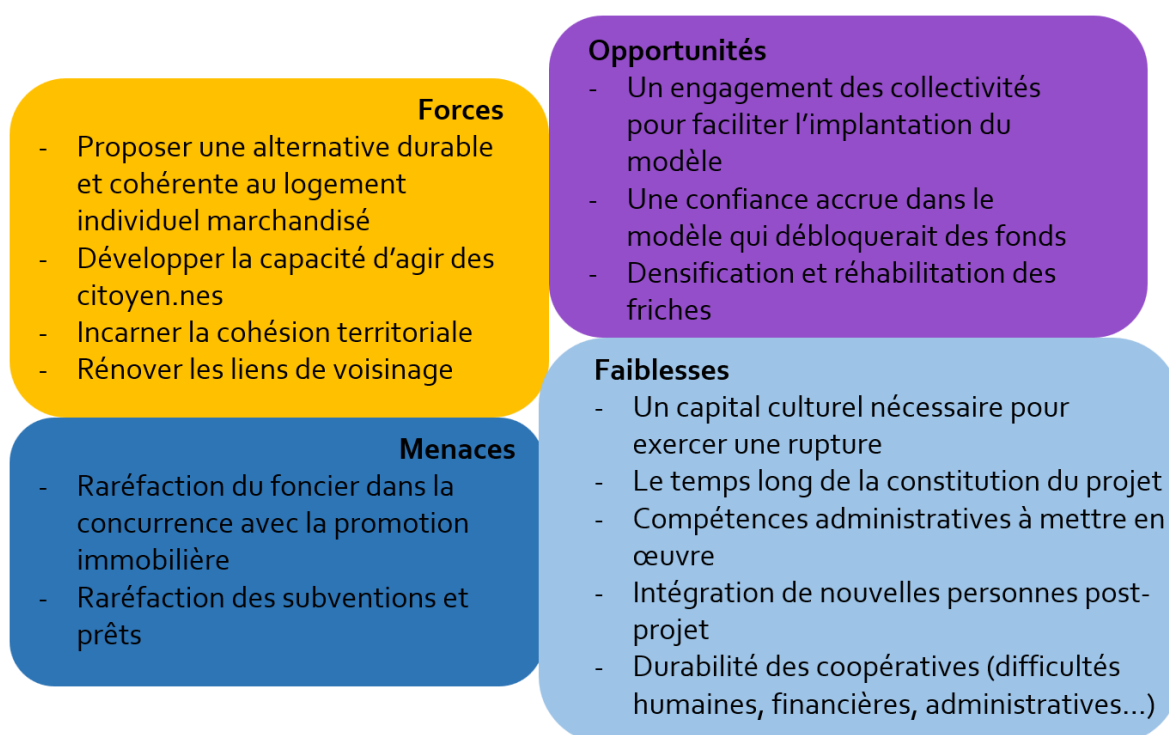
3. L'utilité sociale des habitats coopératifs se définit par les individus qui l'habitent et leur appréciation des enjeux du territoire.

Chaque coopérative s'oriente en fonction des forces en présence des coopérateur.ices. Ceux-ci mettent en commun leurs valeurs, leur volonté d'agir et leurs compétences. Ainsi, l'utilité sociale des coopératives prend sa source dans une mosaïque de points de vue et de capacités : elle permet aux coopérateur.ices de monter en compétence individuellement. En outre, l'intelligence collective met au jour des contraintes communes qui sont le reflet de contraintes plus globales et permet de mettre en place des solutions collaboratives. Les individus ne définissent donc pas leur propre utilité sociale mais iels l'incarnent dans leur quotidien : réduction des inégalités socio-culturelles par l'ouverture de logements et le partage d'expérience, laboratoire de lien social et transition écologique. Cette hypothèse serait donc à reformuler dans une forme affirmative : l'utilité sociale des habitats coopératifs tient à la mise en commun des contraintes et des ressources des habitant.es qui répondent par là à des enjeux de territoire.

Matrice MOFF

Nous proposons ici une synthèse du travail sur les effets des coopératives d'habitantes dans leur terrain de vie. Les forces et les faiblesses concernent le projet coopératif en lui-même et son accessibilité. Les menaces et les opportunités relèvent de tendances plus globales qui ont une influence sur la réplicabilité du modèle.

Figure 49 : Synthèse des forces, opportunités, menaces et faiblesse des coopératives d'habitant.es



Source : Auguste Bray

Ainsi, les coopératives d'habitant.es sont des projets pionniers dans une forme d'habitat qui s'attache à travailler divers enjeux et diverses échelles. L'ambition inhérente à ce type d'habitat fait des projets de coopératives des objets alternatifs qui sont encore loin de l'institutionnalisation. Si la crise du foncier et le coût des projets menacent la réplicabilité du modèle on peut raisonnablement compter sur certaines opportunités. En effet, un portage politique permettrait de réduire le sentiment d'insécurité des organismes financeurs et les coopératives pourraient jouer un rôle dans le défi de réhabiliter les friches qui compte actuellement peu de leviers.

Réponse à la problématique

Notre habitat, le processus de peuplement qui a régi les territoires et la vie des Français.es ces soixante dernières années, fait fi des contraintes écologiques et de la cohésion sociale. Il permet un confort individuel sous conditions de ressources et lisse les besoins de la multitude des cas particuliers en laissant au marché le soin d'y répondre. Cependant, des groupes de citoyen.nes continuent de ne pas se retrouver dans l'offre qu'on leur fait et prennent le parti d'innover en construisant elleux-mêmes une solution sur mesure à leurs besoins. Or, penser ces solutions et les mettre en place nécessite du temps, des compétences et de l'argent que toutes n'ont pas. L'aménagement du territoire et la production de logements sont donc à revoir : c'était le contexte de notre problématique.

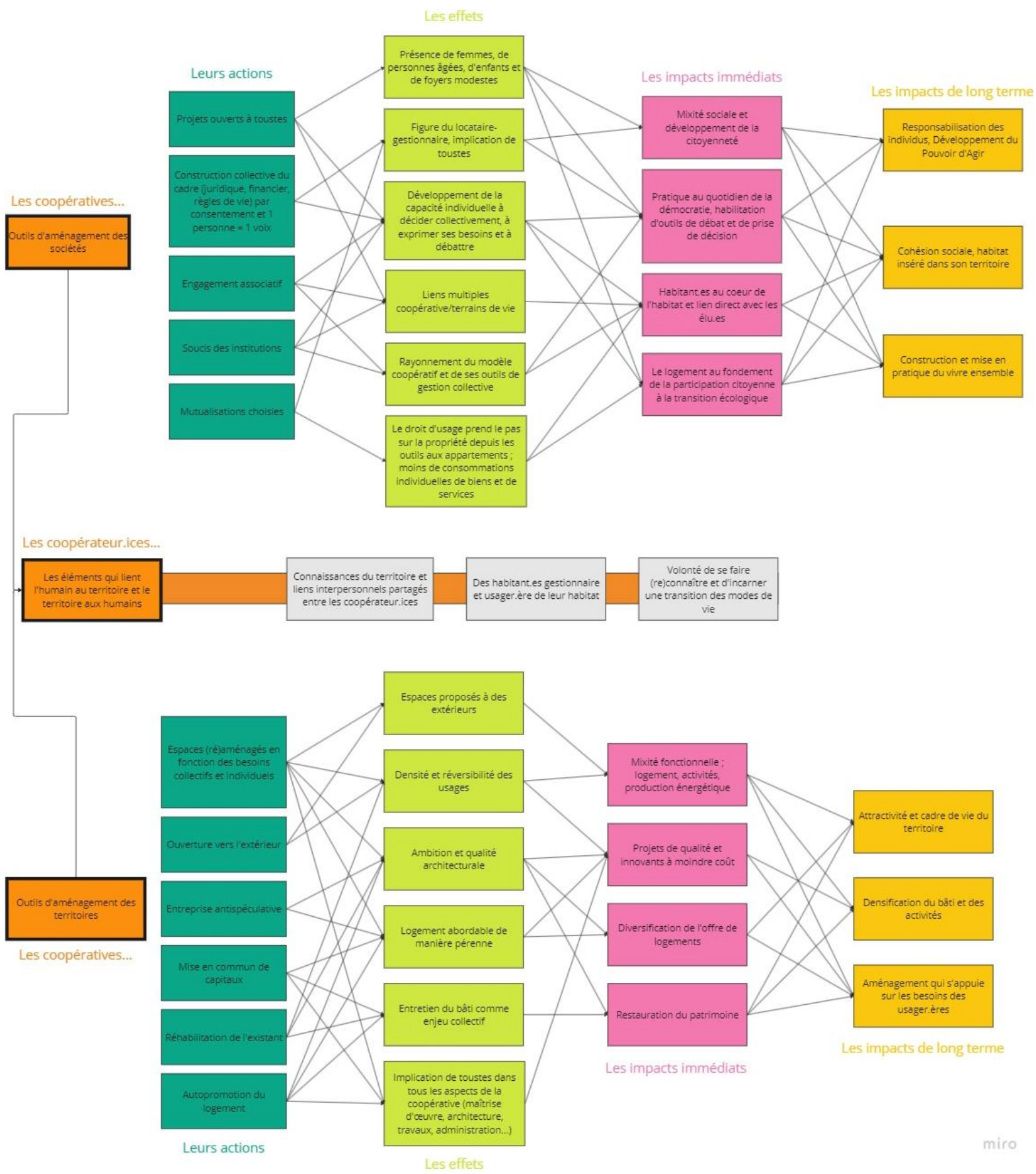
Face à l'impératif de repenser la production du logement et dans un contexte plus large de mutations écologiques et sociales, en quoi l'habitat coopératif, du fait d'un engagement politique des acteurs autour de collectifs citoyens militants, permettrait-il de conférer à l'habitat une dimension qui dépasse le simple logement ?

Se loger c'est s'inscrire dans une offre particulière, dans un contexte économique, de mobilité, de disponibilité, de représentations sociales, qui influence sous de multiples aspects nos choix individuels sans pourtant pouvoir être influencé par les individus. Bien que toutes les personnes habitant en coopératives ne se revendiquent pas militant.es, l'habitat coopératif est en soi un modèle qui fait bouger les lignes. Il offre un logement qui s'articule avec son contexte et crée lui-même la possibilité de son existence. À condition d'être soutenu par les pouvoirs publics et les organismes financeurs, il propose de permettre aux citoyen.nes de retrouver une prise sur le logement et, de là, développer leur pouvoir d'agir sur la manière dont leur société habite le monde. Être en capacité de transformer son espace de vie, d'édicter des règles communes avec ses voisin.es immédiats et profiter des apports d'un collectif permet aux citoyen.nes de devenir des acteur.ices à part entière. Leur laisser la place d'exercer leur citoyenneté sur leur lieu de vie ne peut être que bénéfique pour la cohésion sociale et la démocratie.

Effets des coopératives dans leur environnement

Voici en guise de point final un outil d'analyse appelé logigramme. Il résume tout en les détaillant les liens entre ce que font les coopérateur.ices et les effets que cela a sur leur environnement. Cette visualisation permet de démontrer les apports du modèle coopératif au développement territorial et à celui de la société.

Figure 50 : logigramme d'impact



Source : Auguste Bray

État des sources

Bibliographie

- Aragau, Claire. « Le bassin de vie, un territoire porteur de ruralité aux marges de l'Île-de-France ». *Norois. Environnement, aménagement, société*, n° 229 (20 décembre 2013): 7-20. <https://doi.org/10.4000/norois.4807>.
- Architectes-conseils de l'État. « Coop ou pas cap ? Vers une réintroduction des coopératives d'habitants en France », 2023.
- Argos et Caisse des Dépôts et Consignations. « Régénérons nos écosystèmes économiques ou comment penser autrement l'action publique au bénéfice du développement économique local ? », novembre 2016.
- Assemblée nationale. « Charte de l'environnement ». Assemblée Nationale, 2005. https://www.assemblee-nationale.fr/12/dossiers/charte_environnement.asp.
- Besson, Raphaël. « La régénération des territoires ruraux par les Tiers Lieux. Le cas des Tiers Lieux Creusois ». *UrbaNews* (blog), 18 septembre 2017. <https://www.urbanews.fr/2017/09/18/52487-la-regeneration-des-territoires-ruraux-par-les-tiers-lieux-le-cas-des-tiers-lieux-creusois/>.
- Brevard, Lydiane. « Construction identitaire et pratiques sociales dans le périurbain toulousain lointain ». *Vie sociale* 2, n° 2 (2007): 77. <https://doi.org/10.3917/vsoc.072.0077>.
- Carriou, Claire. « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La "coopérative d'habitat Le Grand Portail" à Nanterre (France) ». *Espaces et sociétés* 156-157, n° 1-2 (2014): 213-27. <https://doi.org/10.3917/esp.156.0213>.
- Chamboredon, Jean-Claude, et Madeleine Lemaire. « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement ». *Revue Française de Sociologie* 11, n° 1 (janvier 1970): 3. <https://doi.org/10.2307/3320131>.
- Charmes, Eric. « Pour une approche critique de la mixité sociale. Redistribuer les populations », 2009.
- Collectif des Associations Citoyennes, et Marianne Langlet. « Marchandisation et financiarisation des associations », 2023. <https://observatoire.associations-citoyennes.net/?PagePrincipale>.
- Coordination Nationale des Associations de l'Habitat Participatif. *Livre Blanc de l'Habitat Participatif*, 2011. <https://docplayer.fr/2316969-Le-livre-blanc-de-l-habitat-participatif.html>.
- Devaux, Camille. « L'habitat participatif. De l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique ». Phdthesis, Université Paris Est Créteil, 2013. <https://shs.hal.science/tel-01355829>.
- Fondation Abbé Pierre. « 27e rapport sur l'état du mal-logement en France 2022 | Fondation Abbé Pierre », 2022. <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/actualites/27e-rapport-sur-l'Etat-du-mal-logement-en-france-2022>.
- Garié, Vivien. « "Mon village est en déclin, il faut construire un nouveau lotissement". La fin d'un système pyramidal ? » *UrbaNews* (blog), 5 novembre 2021. <https://www.urbanews.fr/2021/11/05/59473-mon-village-est-en-declin-il-faut-construire-un-nouveau-lotissement-la-fin-dun-systeme-pyramidal/>.
- Girometti, Laurent, et François Leclercq. « Rapport de la mission sur la qualité du logement - Référentiel du logement de qualité ». Rapport ministériel pour la ministre déléguée en charge du logement, Emanuelle Wargon., 2021. <https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/innovation-prospective/rapport-girometti-leclercq-referentiel-sur-la-qualite>.
- GRAC. « Coop'innov - Les coopératives d'habitants : une voie pour l'innovation institutionnelle dans la TEES ». Rapport intermédiaire pour le projet Coop'inov, 2020. [\[document interne\]](#).

- . « Habiter la transition. Trois modalités d'expérimentations démocratiques en milieu urbain. » Rapport final pour le projet Cit'in, 2021. <https://cooprechercheaction.org/web/etudes/17/habiter-la-transition-trois-modalites-experimentations-democratiques-en-milieu-urbain>.
- Haumont, Antoine. « Les habitants des lotissements, des identités variées ». *Villes en parallèle* 14, n° 1 (1989): 172-81. <https://doi.org/10.3406/vilpa.1989.1057>.
- Honneth, Axel, et Stéphane Haber. *La réification: petit traité de théorie critique*. NRF essais. Paris: Gallimard, 2007.
- Illich, Ivan. *La convivialité*. Points 65. Paris: Éd. Points, 1973.
- Joye, Jean-François, et Laurent Matthey. « Engager un projet de coopérative d'habitants dans le Grand Genève. Guide méthodologique. » HAL, 29 juin 2021. <https://hal.univ-smb.fr/hal-03273187>.
- Latour, Bruno. *Où atterrir? comment s'orienter en politique*. Paris: La Découverte, 2017.
- Le Bossé, Yann. « De l'« habilitation » au « pouvoir d'agir » : vers une appréhension plus circonscrite de la notion d'empowerment ». *Nouvelles pratiques sociales* 16, n° 2 (18 janvier 2005): 30-51. <https://doi.org/10.7202/009841ar>.
- Le Clec'h, Iwan. « Le commerce à l'heure de l'hypermobilité des périurbains : l'exemple de Saint-Brieuc », 27 août 2020. [http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/commerce-periurbain-saint-brieuc#:~:text=Par%20exemple%2C%20la%20commune%20de,restaurant%2C%20salon%20de%20coiffure\)](http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/commerce-periurbain-saint-brieuc#:~:text=Par%20exemple%2C%20la%20commune%20de,restaurant%2C%20salon%20de%20coiffure)).
- Maury, Yann. *Les coopératives d'habitants: méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*. Bruxelles: Bruylant, 2011.
- Moine, Alexandre. « Le territoire comme un système complexe : un concept opératoire pour l'aménagement et la géographie ». *Espace géographique* 35, n° 2 (2006): 115. <https://doi.org/10.3917/eg.352.0115>.
- Morin, Françoise-Edmonde. « Actes des rencontres Habitat rural. Habiter autrement nos espaces ruraux. » Les Cahiers de Relier, 2008. http://www.reseau-relier.org/IMG/pdf/cahier_relier_zero.pdf.
- Mounier, Benoît. « L'évaluation de l'utilité sociale comme mesure de la spécificité de l'ESS: » *Informations sociales* n° 199, n° 1 (1 octobre 2019): 72-79. <https://doi.org/10.3917/inso.199.0072>.
- Parrique, Timothée. *Ralentir ou périr: l'économie de la décroissance*. Paris XIXe: Éditions du Seuil, 2022.
- Segalen, Martine, et Agnès Martial. « Chapitre 8 - Habiter, Résider »: In *Sociologie de la famille*, 202-24. Armand Colin, 2013. <https://doi.org/10.3917/arco.segal.2013.01.0202>.
- Topalov, Christian. *Le logement en France: histoire d'une marchandise impossible*. Paris: Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1987.
- Tsing, Anna Lowenhaupt. *Le champignon de la fin du monde: sur la possibilité de vivre dans les ruines du capitalisme*. Collection dirigée par Philippe Pignarre. Paris: les Empêcheurs de penser en rond-la Découverte, 2017.

Littérature grise

- Action Logement. « Logements sociaux PLAI, PLUS, PLS, PLI, quelles différences ? » Action Logement, 21 décembre 2021. <https://www.actionlogement.fr/guides/trouver-un-logement/logements-plai-pli-plus-plus>.

- AFP. « Économie d'énergie : la majorité des Français prêts à faire des efforts mais pas à renoncer à leur confort ». France Inter, 7 juin 2023. <https://www.radiofrance.fr/franceinter/economie-d-energie-la-majorite-des-francais-prets-a-faire-des-efforts-mais-pas-a-renoncer-a-leur-confort-4807367>.
- Agence nationale de la cohésion des territoires. « Petites villes de demain ». Agence nationale de la cohésion des territoires, 2023. <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45>
- Alternatives Economiques. « Les pauvres, premières victimes de la crise du logement ». Alternatives Economiques, 25 mai 2023. <https://www.alternatives-economiques.fr/pauvres-premieres-victimes-de-crise-logement/00107053>.
- CC Coeur de Garonne. « Plan Local de l'Habitat », 2019. <https://www.cc-coeurdegaronne.fr/urbanisme-habitat/programme-local-habitat/>.
- CEREMA. « La zone d'aménagement concerté (ZAC) ». CEREMA, 2 mars 2022. <https://outil2amenagement.cerema.fr/la-zone-d-amenagement-concerte-zac-r311.html>.
- . « L'appel à manifestation d'intérêt (AMI) ». CEREMA, 19 octobre 2017. <https://outil2amenagement.cerema.fr/l-appel-a-manifestation-d-interet-ami-r295.html>.
- . « Le bail réel solidaire (BRS) ». CEREMA, 1 février 2022. <https://outil2amenagement.cerema.fr/le-bail-reel-solidaire-brs-r505.html>.
- . « Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) ». CEREMA, 16 mai 2023. <https://outil2amenagement.cerema.fr/le-schema-de-coherence-territoriale-scot-r402.html>.
- . « Les organismes de foncier solidaire (OFS) ». CEREMA, 1 février 2022. <https://outil2amenagement.cerema.fr/les-organismes-de-foncier-solidaire-ofs-r358.html>.
- France Bleu. « Des parents d'enfants handicapés se lancent dans un projet d'habitat participatif et inclusif à Surgères ». ici, par France Bleu et France 3, 23 février 2023. <https://www.francebleu.fr/infos/sante-sciences/des-parents-d-enfants-handicapes-se-lancent-dans-un-projet-d-habitat-participatif-et-inclusif-a-surgeres-1911757>.
- Géoconfluences. « Anthropocène ». Géoconfluences, septembre 2017. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/anthropocene>.
- . « Charte d'Athènes ». Géoconfluences, juin 2020. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/charte-dathenes>.
- . « Habitat ». Géoconfluences, mai 2018. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/habitat>.
- Gouvernement français. « Habitat participatif : un cadre juridique pour habiter autrement ». Ministères Écologie Énergie Territoires. Consulté le 12 juin 2023. <https://www.ecologie.gouv.fr/habitat-participatif-cadre-juridique-habiter-autrement>.
- . LOI n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire (1), 2014-856 § (2014).
- INPN. « INPN - L'inventaire ZNIEFF », 2023. <https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation>.
- INSEE. « Définition - Aire urbaine | Insee », 2016. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c2070>.
- . « Des ménages toujours plus nombreux, toujours plus petits - Insee Première - 1663 », 28 août 2017. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3047266>.
- . « Dossier complet – Commune d'Anères (65009) | Insee », 2023. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-65009>.

- . « Dossier complet – Commune de l’Isle-Jourdain (32160) | Insee », 2023. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-32160#chiffre-cle-3>.
- . « Dossier complet – Département des Hautes-Pyrénées (65) | Insee », 2023. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=DEP-65>.
- . « Logement », 14 janvier 2021. <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1702>.
- . « Une nouvelle définition du rural pour mieux rendre compte des réalités des territoires et de leurs transformations – La France et ses territoires | Insee », 2021. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5039991?sommaire=5040030>.
- La Dépêche du Midi. « Habitat partagé : construire un immobilier vertueux », 26 janvier 2020.
- Le Labo de l’ESS. « Association pour le maintien d’une agriculture paysanne (AMAP) ». Le Labo de l’économie sociale et solidaire, 2023. <https://www.lelabo-ess.org/association-pour-le-maintien-d-une-agriculture-paysanne-amaap>.
- . « Chambres régionales de l’économie sociale et solidaire (CRESS) | Le Labo de l’ESS », 2023. <https://www.lelabo-ess.org/chambres-regionales-de-l-economie-sociale-et-solidaire-cress>.
- Le Monde. « Logement : aux racines d’une crise que le gouvernement tarde à affronter ». *Le Monde.fr*, 10 mai 2023. https://www.lemonde.fr/societe/article/2023/05/10/logement-aux-racines-d-une-crise-que-le-gouvernement-tarde-a-affronter_6172711_3224.html.
- Légifrance. « Preamble de la Constitution du 27 octobre 1946 », 2023. <https://www.legifrance.gouv.fr/contenu/menu/droit-national-en-vigueur/constitution/preamble-de-la-constitution-du-27-octobre-1946>.
- Les SCIC. « Présentation | Les Scic ». Les SCIC, 2023. <https://www.les-scic.coop/presentation>.
- Ministère de l’Economie, des Finances et de la souveraineté industrielle et numérique. « Economie sociale et solidaire : qu’est-ce que l’agrément « Entreprise solidaire d’utilité sociale » ? » Ministère de l’Economie, des Finances et de la souveraineté industrielle et numérique, 2022. <https://www.economie.gouv.fr/entreprises/agrement-entreprise-solidaire-utilite-sociale-ess>.
- . « Qu’est-ce que l’économie sociale et solidaire (ESS) ? » Ministère de l’Economie, des Finances et de la souveraineté industrielle et numérique, 2023. <https://www.economie.gouv.fr/cedef/economie-sociale-et-solidaire>.
- Ministère du travail, du plein emploi et de l’insertion. « DREETS (Directions régionales de l’économie, de l’emploi, du travail et des solidarités) ». Ministère du Travail, du Plein emploi et de l’Insertion, 23 août 2023. <https://travail-emploi.gouv.fr/ministere/organisation/article/dreets-directions-regionales-de-l-economie-de-l-emploi-du-travail-et-des>.
- Ministères Écologie Énergie Territoires. « Le renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires ». Ministères Écologie Énergie Territoires, 2022. <https://www.ecologie.gouv.fr/renouvellement-urbain-dans-quartiers-prioritaires>.
- . « Les établissements publics fonciers (EPF) ». Ministères Écologie Énergie Territoires, 2022. <https://www.ecologie.gouv.fr/etablissements-publics-fonciers-epf>.
- OFB. « La démarche ZAN (Zéro Artificialisation Nette) ». OFB, 2023. <https://www.ofb.gouv.fr/la-demarche-zan-zero-artificialisation-nette>.
- . « Les causes de l’étalement urbain ». OFB, 2019. <https://www.ofb.gouv.fr/les-causes-de-letalement-urbain>.

Ordre des Architectes. « Quel est le poids carbone des logements, avec ou sans rénovation ? » Ordre des architectes, 6 septembre 2021. <https://www.architectes.org/actualites/quel-est-le-poids-carbone-des-logements-avec-ou-sans-renovation>.

Ozcar. « Qu'est-ce que la Zone Critique ? » Ozcar, 2020. <https://www.ozcar-ri.org/fr/la-zone-critique/quest-zone-critique/>.

Remue-Méninges. « Festival d'Anères – Remue Méninges ». Remue-Méninges. Consulté le 15 août 2023. <https://remuemeningesaneres.org/festival-daneres/>.

RNHP. « Actes des rencontres nationales de l'habitat participatif 2012 », 2012. https://issuu.com/territoiresparalleles/docs/actes_des_rencontres_nationales_de.

Rural Combo. « La Perm », 2021. <http://laperm.ruralcombo.fr/LaPerm.pdf>.

SAFER. « Qu'est-ce qu'une Safer ? » Safer, 2023. <https://www.safer.fr/les-safer/quest-ce-quune-safer/>.

Strasbourg Métropole. « Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif ». Strasbourg, 2023. <https://www.strasbourg.eu/reseau-national-collectivites-habitat-participatif>.

Sud Ouest. « Un rééquilibrage des marchés, y compris dans le neuf », 3 mai 2012.

Syndicat Mixte SCoT de Gascogne. « Atlas du SCoT de Gascogne ». SCoT de Gascogne, juin 2017. https://scotdegascogne.com/images/bibliotheque/elaboration/sequence1/atlas_170629.pdf.

Sitographie

CCGT. « Annuaire des entreprises - Communauté de de la Gascogne Toulousaine ». Entreprises CC Gascogne Toulousaine. Consulté le 10 mai 2023. <https://entreprises.ccgascognetoulousaine.com/etablisements>.

Mairie d'Anères. « Mairie d'Anères et sa commune (65150) ». Annuaire-Mairie, 26 avril 2023. <https://www.annuaire-mairie.fr/mairie-aneres.html>.

Mairie de l'Isle Jourdain. « Mairie de l'Isle Jourdain ». Consulté le 10 mai 2023. <https://www.mairie-islejourdain.fr/>.

Table des cartes

Carte 1 : Situation de L'Isle-Jourdain	13
Carte 2 : Anères, un village reculé ?	22
Carte 3 : Cazères, petite ville en bord de Garonne	32

Table des figures

Figure 1 : Enquête à Anères	11
Figure 2 : Enquête à L'Isle-Jourdain	11
Figure 3 : Enquête à Cazères	12
Figure 4 : Une croissance continue depuis 1968	14
Figure 5 : La mobilité autour du travail dans la CCGT	15
Figure 6 : L'Isle-Jourdain dans les années 50	15
Figure 7 : L'Isle-Jourdain aujourd'hui	16
Figure 8 : Une taille des ménages en baisse	18
Figure 9 : Façade sud du château depuis le parc de la Marquise	19
Figure 10 : Aile est du château, encore en travaux	20
Figure 11 : Préambule des statuts d'Alter-Habitat-Lislois	21
Figure 12 : Anères dans les années 1950	25

Figure 13 : Anères aujourd'hui	25
Figure 14 : Une démographie en stagnation-décroissance.....	26
Figure 15 : Le 22, sans porte ni patron.ne.....	28
Figure 16 : Face nord	29
Figure 17 : Face sud.....	30
Figure 18 : Un sursaut démographique au tournant des années 2000	33
Figure 19 : Cazères dans les années 1950	34
Figure 20 : Cazères aujourd'hui	35
Figure 21 : Des logements de grande taille	36
Figure 22 : La taille moyenne des ménages qui va diminuant	37
Figure 23 : Une vacance galopante	37
Figure 24 : Une pauvreté conséquente dans l'ensemble des ménages	39
Figure 25 : Une production stable d'appartements	40
Figure 26 : Au bout du chemin, l'ancien corps de ferme	41
Figure 27 : Le bâtiment principal et la salle commune.....	42
Figure 28 : Système du Bail Réel Solidaire	49
Figure 29 : Echelle d'Arnstein de la participation citoyenne	50
Figure 30 : Comparatif de différents dispositifs d'accession sociale à la propriété.....	52
Figure 31 : Déroulé d'un projet idéal	60
Figure 32 : Les 5 composantes du Développement du Pouvoir d'Agir.....	66
Figure 33 : Valeurs et actions de l'habitat participatif	70
Figure 34 : L'aile ouest du château depuis la cour intérieure	73
Figure 35 : Le salon bleu conservé.....	76
Figure 36 : La bibliothèque et son vitrail	76
Figure 37 : Perception du manque de logements à Anères	81
Figure 38 : Les valeurs de l'An 01.....	86
Figure 39 : Degrés de connaissance des répondant.es à l'enquête	93
Figure 40 : Les coopératives d'habitant.es entre progrès institutionnel et investissement local	111
Figure 41 : L'ouverture au public des coopératives d'habitant.es.....	112
Figure 42 : L'énergie locale des coopérateur.ices	113
Figure 43 : Mettre en lien les éléments d'un écosystème	131
Figure 44 : Pertinence d'un projet coopératif	133
Figure 45 : Envie d'habiter une coopérative	134
Figure 46 : Partager des éléments de vie quotidienne ?	134
Figure 47 : Graphe d'acteurs du plaidoyer des coopératives d'habitant.es	141
Figure 48 : Des relations à géométrie variable	143
Figure 49 : Synthèse des forces, opportunités, menaces et faiblesse des coopératives d'habitant.es	150
Figure 50 : logigramme d'impact	152

Table des tableaux

Tableau 1 : Quel type d'habitant.es ?	14
Tableau 2 : Des résidences principales en maisons qui dominent fortement.....	17
Tableau 3 : Une majorité de 4 pièces ou plus.....	17
Tableau 4 : Plus d'actif.ves que d'emplois.....	23
Tableau 5 : Une évolution démographique négative	23
Tableau 6 : Une population majoritairement âgée	24
Tableau 7 : La progression des résidences principales	26

Tableau 8 : Des ménages de plus en plus restreints.....	27
Tableau 9 : Des logements de grande taille.....	28
Tableau 10 : Une augmentation d'emplois dans la sphère présentielle.....	38
Tableau 11 : Un chassé-croisé des individus actifs	38
Tableau 12 : Photographie du logement en France	47
Tableau 13 : Répartition des ménages à Alter-Habitat-Lislois.....	77
Tableau 14 : Loyers des logements à Alter-Habitat-Lislois	77
Tableau 15 : Les freins à l'habitat en collectif	104
Tableau 16 : Le poids des logements occasionnels et secondaires à La Clusaz	116
Tableau 17 : Consommation foncière en hectares dans le Piémont du Pays des Nestes	117

Table des matières

Préambule.....	4
Remerciements	4
Glossaire	5
Commande	8
Appareil théorique.....	9
Méthodologie.....	10
Présentation des terrains.....	12
L'Isle-Jourdain.....	12
Alter-Habitat-Lislois	18
Anères	21
Le 23 à Anères.....	29
Cazères.....	31
L'An 01.....	40
Introduction	43
I. Des habitants impliqués dans leur habitat ? Du logement individuel à l'action collective	44
a. Diversifier la production du logement : d'autres formes face au même constat	44
a.1) L'économie, le logement et l'impossible marchandisation.....	44
La mise en marché d'un bien commun.....	44
Les modèles classiques en crise	45
a.2) L'air du temps, produire différemment et remettre l'habitant au cœur	48
Le renouveau des formes classiques face aux usages et à l'accession sociale à la propriété..	48
Entre valeurs et nécessité, l'obligation du logement collectif	52
b. La coopérative pour un logement non-marchand	54
b.1) Le projet anti-spéculatif pour changer la manière d'habiter	54
La propriété collective	54
L'habitat plutôt que le logement	56

b.2) Renouveler le rapport aux usager.ères, aux lieux communs	58
c. Un collectif pour mettre en action le capital individuel.....	59
c.1) Inscription durable dans un collectif	59
Des projets au long cours	60
La formation du groupe	62
c.2) Travailler en collectif.....	64
Le rôle des femmes.....	64
Un cadre pour le Développement du Pouvoir d'Agir	65
Une mise en mouvement des capitaux.....	68
II. L'utilité sociale, une réponse efficace à des enjeux de territoire	72
a. La proposition d'une alternative pour un logement accessible et durable	72
a.1) Alter-Habitat-Lislois, du logement collectif en cœur de bourg dans un patrimoine remarquable.	72
a.2) Le 23 à Anères, revitalisation d'une grande friche dans un petit village	78
a.3) L'An 01, rénovation en autoconstruction d'une ancienne ferme.....	84
b. Des habitant.es qui dynamisent la vie locale ? Le souci de la cohérence territoriale	89
b.1) Alter-Habitat-Lislois, des habitant.es engagé.es dans la vie du bourg	89
Activités de la coopérative	89
Lien au voisinage	90
b.2) Le 23 à Anères, l'intégration d'un groupe d'habitant.es à un territoire	94
b.3) L'An 01, une coopérative protéiforme.....	99
c. L'individu et le collectif : l'exercice quotidien de la démocratie.....	103
c.1) Le collectif, une construction à la portée de toutes ?.....	104
c.2) Édicter des règles en commun	106
c.3) L'individu au sein du groupe	108
d. Les coopératives d'habitant.es, une fonction support de l'écosystème territorial	110
III. Légitimer le mouvement : quelles réponses de l'habitat coopératif à la crise de l'habiter ? .	115
a. Développer les territoires ruraux, est-ce accueillir l'expansion urbaine ?	115
a.1) Aménager un espace sous pressions diverses.....	116
L'enjeu de l'espace	116
La qualité du peuplement	118
a.2) Développer les territoires ruraux, un enjeu mineur ?	119
L'impasse de l'aménagement.....	119
Une autre manière d'aménager le territoire	120
Une autre manière d'aménager le patrimoine.....	122
b. De se loger à habiter : réinvestir le processus de peuplement	124

b.1) Des citoyen.nes qui prennent en main le logement	124
b.2) Economie et écologie, loi et science de quelle maison ?	126
b.3) La lutte politique contre la loi du marché	127
c. Le plaidoyer, une stratégie multiscalair des communes au national	132
c.1) Entre minorité et radicalité, le rôle de l'avant-garde	132
c.2) Un cousu-main sur mesure par projet et par territoire	136
Le halo expérimental et les bons génies	136
Interconnaissance et partage d'expérience	139
c.3) Le besoin d'ancrer une autre manière d'être au monde	143
Conclusion.....	149
Réponse aux hypothèses	149
Matrice MOFF	150
Réponse à la problématique	151
Effets des coopératives dans leur environnement.....	151
État des sources	153
Bibliographie	153
Littérature grise.....	154
Sitographie.....	157
Table des cartes.....	157
Table des figures.....	157
Table des tableaux.....	158
Table des matières.....	159