

# Le tiers secteur de l'habitat : un nouveau concept législatif ?

Raphaël FOURQUEMIN

# Le tiers secteur de l'habitat : un nouveau concept législatif?

**Raphaël  
FOURQUEMIN**

Sous la direction  
de Jean-Claude DRIANT

Projet de mémoire de Master 2 Recherche  
Institut d'urbanisme de Paris, Septembre 2010



## *Remerciements*

Je souhaite remercier tout particulièrement **Jean-Claude Driant**, mon directeur de recherche, pour toute la confiance et le soutien qu'il m'a apporté durant cette année pleine de rebondissements. Je tiens à remercier également **Férial Drosso** pour son attention envers nous, pauvres chercheurs.

Je remercie chaleureusement les personnalités que j'ai pu interviewer, pour avoir partagé avec moi leur temps et leurs visions du monde : **Thierry Capron**, **Delphine Depaix**, **Patrick Farbiaz**, **Monseigneur Gaillot**, **Anne Labit**, **Alain Lipietz** et **Arnaud Le Marchand**.

Merci pour ta précieuse relecture, **Camille**. J'espère pouvoir te rendre la pareille un jour.

**Margaux**, **Stéphane**, **Christophe** : merci d'avoir été là, et pas seulement pour le mémoire.

**Sylvain** : MERCI, t'es génial !

Un merci spécial à l'**administration de l'IUP** : j'en ai jamais vu des comme ça, bravo !

Et une petite pensée pour **mes sœurs**, que j'ai même pas embêté cette fois-ci...



<i>Remerciements</i>	3
<i>Introduction</i>	10
<i>Chapitre I</i>	
<i>Mise en perspective historique de la proposition de loi</i>	22
<b>1. L'évolution du capitalisme</b>	<b>24</b>
<b>A/ Du fordisme au post-fordisme.</b>	<b>24</b>
1 - Du XIX <sup>e</sup> siècle à la crise d'un modèle	25
2 - Post-fordisme et transformation du travail	27
3 - Quelles influences sur l'urbain ?	29
<b>B/ De l'État providence à l'État régulateur</b>	<b>30</b>
1 - Le développement de l'État providence	31
2 - Décentralisation ou désengagement depuis 30 ans ?	32
<b>C/ La montée en puissance de l'économie sociale et solidaire (ESS)</b>	<b>33</b>
1 - Economie sociale, économie solidaire et ESS	33
2 - La renaissance au tournant du XXI <sup>e</sup> siècle	34
3 - Quelle place pour ce «vieux» nouveau venu ?	35
<b>2. Une nouvelle crise du logement</b>	<b>37</b>
<b>A/ Une crise de plus ?</b>	<b>37</b>
1 - L'exode rural du XIX <sup>e</sup> siècle	38
2 - Deux guerres successives	39
3 - La crise contemporaine, une crise du marché	41
<b>B/ Des modifications structurelles de l'offre de logement</b>	<b>44</b>
1 - Logement social et logement populaire	44
2 - La renaissance de l'habitat alternatif dans les années 90	46

## Chapitre II

### *L'habitat alternatif, l'État et le marché* 52

#### **1. Entre logement social et logement marchandise : une grande diversité** 54

##### **A/ Une définition par l'entre-deux** 54

1 - L'habitat non-ordinaire 54

2 - Le concept de non-habitat 55

3 - L'habitat tiers 57

##### **B/ Une approche fonctionnaliste :** 58

1 - L'habitat solidaire 58

2 - Le Squat comme résidence informelle d'insertion 59

3 - Les coopératives d'habitants 60

##### **C/ Une volonté de reconnaissance** 61

1 - La structuration d'un réseau ? 63

#### **2. L'État, les collectivités et l'habitat alternatif** 66

##### **A/ Quelles pratiques de l'habiter** 66

1 - La volonté universaliste de l'État français 66

2 - L'habitat alternatif et les acteurs locaux de l'habitat 67

##### **B/ Législation de l'innovation ou innovation de la législation** 70

1 - Du local au global... et inversement. 71

2 - De la pratique sauvage à la pratique institutionnelle 73

#### **3. Quels liens avec le système marchand** 74

##### **A/ Une offre différente du marché** 74

1 - Le rapport à la propriété 75

2 - La légalité du mode d'habiter 78

3 - L'acceptation sociale 79

##### **B/ Entre résistance et adaptation, quelle position ?** 80

1 - L'habitat alternatif adapté au post-fordisme 80

2 - L'habitat alternatif comme résistance au système 81

<i>Chapitre III</i>	
<i>La proposition de loi et les caractéristiques du tiers secteur de l'habitat</i>	84
<b>1. Définition des termes</b>	<b>86</b>
<b>A/ La définition d'une définition</b>	<b>86</b>
<b>B/ Le tiers: une définition en creux</b>	<b>87</b>
1 - Tiers / Tiers État / Tiers Monde	87
2 - Le tiers secteur de l'économie: l'économie sociale et solidaire	88
<b>C/ La notion d'habitat</b>	<b>91</b>
1 - Habitat et logement: deux objets distincts	92
2 - La notion d'habitat dans la proposition de loi	93
<b>2. Le tiers secteur de l'habitat selon la proposition de loi</b>	<b>96</b>
<b>A/ Quelles pratiques de l'habiter</b>	<b>96</b>
<b>B/ Quelle compatibilité entre les principes du tiers secteur de l'habitat et ceux de l'économie solidaire et sociale?</b>	<b>97</b>
1 - Des rapprochements possibles	98
2 - Des divergences fondamentales	99
<b>C/ D'autres expériences à prendre en compte</b>	<b>101</b>
1 - Une économie sociale et solidaire du logement?	101
2 - La question du logement écologique: une opportunité pour l'ESS?	103
3 - Le tiers secteur de l'habitat: un outil d'innovation?	105
 <i>Conclusion: Un concept émergent difficile à cerner</i>	 108
1 - Quelle définition pour quels objectifs	110
2 - Une France de propriétaires nouveaux	111
 <i>Bibliographie</i>	 114
 <i>Annexe 1: Proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique</i>	 128
<i>Annexe 2: CLIP</i>	148





«Qu'est-ce que le tiers état ? Tout.  
Qu'a-t-il été jusqu'à présent ? Rien.  
Que demande-t-il ? À être quelque chose»

Emmanuel-Joseph SIEYÈS,  
*Qu'est-ce que le tiers état ?* 1789

## Introduction

Le 21 octobre 2009, les députés Verts Noël Mamère, Yves Cochet et François de Rugy ont enregistré à la présidence de l'Assemblée Nationale une proposition de loi intitulée « Pour un Tiers Secteur de l'Habitat Participatif, Diversifié et Ecologique » (Annexe 1).

Cette proposition de loi concerne différents aspects du logement avec pour objectifs principaux de faire reconnaître un droit à l'expérimentation et à l'initiative citoyenne dans ce domaine et « pérenniser un certain nombre de pratiques non soutenues en raison de leurs statuts flous ou non reconnues

par la loi »<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Noël MAMÈRE, Yves COCHET, et François DE RUGY, *Proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique*, 2009, p.5.

Dans cette optique, le titre I de la proposition de loi définit un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique situé entre le secteur

public et le secteur marchand et qui « désigne des projets d'occupation, de rénovation ou de construction d'un immeuble qui rassemble des habitations autonomes fondées sur la démarche participative approuvée par une Charte de concertation citoyenne et d'urbanisme participatif prise par décret en Conseil d'État »<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Ibid., p.11.

Les titres II et III proposent respectivement d'instaurer un cadre légal pour les coopératives d'habitants afin de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, et de reconnaître l'habitat mobile comme outil de lutte contre la précarité par l'octroi d'un statut légal, favorisant ainsi un parcours résidentiel ascendant.

<sup>3</sup> La Loi de réquisition, par ordonnance du 11 octobre 1945, permet au Préfet d'installer d'office dans des logements vacants depuis plus de 6 mois, des personnes mal-logées ou sans logis, éligibles à un HLM.

<sup>4</sup> L'article 101 de la Loi MOLLE du 25 mars 2009, dite loi Boutin, instaure un « dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires »

Le titre IV vise à renforcer les dispositifs déjà existant de lutte contre la vacance, notamment la loi de réquisition<sup>3</sup> et l'article 101 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)<sup>4</sup>.

Enfin, le titre V a pour objectif de renforcer la participation des résidents des foyers de travailleurs migrants par l'instauration de comités ayant voix à la gestion et à l'organisation du foyer.

La Commission des Affaires Économiques a rejeté cette proposition de loi le 18 novembre et le gouvernement a demandé la réserve des articles et amendements lors de la session ordinaire de l'Assemblée Nationale du 3 décembre.

Dans un contexte de crise aiguë du logement que ni le logement social ni le marché libre n'arrivent à endiguer, cette proposition de loi met en avant sur la scène politique française des pratiques alternatives dans la production de logement.

D'autre part, l'expression « tiers secteur de l'habitat » est un rappel direct au tiers secteur de l'économie, l'économie solidaire et sociale (ESS), tant sur la forme que sur le fond. Elle propose donc de penser selon de nouveaux principes la question de l'habitat pour répondre à une crise apparue dans les années 80.

Alors qu'elle touchait au départ les couches les plus défavorisées de la population, cette crise du logement s'est généralisée pour atteindre aujourd'hui la classe moyenne.

Cette extension de la crise aux couches plus aisées de la population est illustrée par l'augmentation du taux d'effort des

<sup>5</sup> Henri COING et Christian TOPALOV, "Crise, urgence et mémoire: où sont les vraies ruptures?" dans F. Ascher (dir.), *Le logement en question*, Editions de l'Aube, 1995, pp. 261-270.

<sup>6</sup> Patrick DOUTRELIGNE, "La crise du logement est-elle inéluctable?" *VST - Vie sociale et traitements*, n°. 97, 1/2008, p. 11-13.

<sup>7</sup> Fondation Abbé Pierre, *L'état du mal logement en France*, 2010.

ménages (rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. Définition INSEE.)<sup>5</sup>. Celui-ci représente en moyenne 25,7% du revenu en 2008, mais peut atteindre 30 à 50% pour « les plus modestes qui n'ont pas la chance d'habiter un logement social »<sup>6</sup>.

Plus concrètement, selon la Fondation Abbé Pierre, le mal logement touche plus de 3,5 millions de personnes en 2010, et plus de 6,6 millions se trouvent en situation de réelle fragilité<sup>7</sup>. Selon Patrick Doutreligne, directeur général de la fondation, il manque 800 000 logements aujourd'hui en France.

Nous verrons que cette crise du logement est très liée à l'économie nationale et fait suite au passage du modèle fordiste au modèle post-fordiste dans les années 70. Les changements qui s'opèrent dans les modes de production (précarisation de l'emploi, injonction à la mobilité et à la flexibilité, autonomisation des individus) ont eu des répercussions sur le logement, notamment celui des classes moyennes et pauvres. Ces transformations ont également favorisé le développement de l'ESS comme réponse au manquements de l'Etat et du marché libre dans la résolution de problèmes socio-économiques.

Enfin, le passage du fordisme au post-fordisme conduit à des changements dans les principes d'organisation politique des pays occidentaux. L'État providence cherche à devenir État régulateur. Cela se traduit par un retrait sur la question du logement social et sur la prise en charge des défavorisés, mais également par la mise en concurrence des villes et leur autonomisation progressive (par la décentralisation en France par exemple).

C'est dans ce contexte que l'État fait la promotion d'une France de propriétaires. « Nous ferons de la France un pays de propriétaires. Le rêve de propriété doit être accessible pour tous, y compris pour les petits salaires. Cessons de culpabiliser

<sup>8</sup> Nicolas SARKOZY,

Palais des Sports - Porte de Versailles -  
Paris, Jeudi 12 mai 2005

le patrimoine, la propriété, la promotion sociale»<sup>8</sup>.

Bien que cet objectif ait déjà été mis en avant dans les années 70 (c'était même le slogan philistin du

XIX<sup>e</sup> siècle), les 20 dernières années ont vu se multiplier les aides fiscales comme le prêt à taux zéro (1995), les dispositifs Besson (1999), Robien (2002), ou encore la loi en faveur du Travail, de l'Emploi et du Pouvoir d'Achat (TEPA) de 2007,

remise en cause aujourd'hui<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Arnaud LEPARMENTIER, "Sarkozy revient sur une mesure symbolique de son début de quinquennat." *Le Monde*, 5 août 2010.

Cependant, l'élargissement de l'accès à la propriété voulu par le gouvernement se fait par le bas et peut être parfois lourd de conséquences,

puisque les ménages, de moins en moins solvables et incités à acheter par l'augmentation des loyers, sont contraints de s'éloi-

<sup>10</sup> Noria DERDEK et Marc UHRY, "Une France de propriétaire?" *Le Monde*, 2 novembre 2007.

gner de plus en plus des centres, du fait du prix du foncier<sup>10</sup>. Collectivement, cela conduit à l'étalement urbain (permis par ailleurs par un maillage

routier et autoroutier de plus en plus dense). Par ailleurs, B. Bissuel et I. Rey-Lefebvre nous rappellent la triple peine des copropriétaires ayant bénéficié des prêts à taux progressifs de la fin des années 80 : « environnement dégradé faute d'argent pour l'entretenir ; charges très élevées pour compenser les mauvais payeurs et financer des procédures de recouvrement de créances ; impossibilité de vendre et de partir, le logement

<sup>11</sup> Bertrand BISSUEL et Isabelle REY-LEFEBVRE, "Une France de propriétaires." *Le Monde*, 3 juillet 2007.

ne vaut plus grand-chose. »<sup>11</sup>.

Face à cette situation, de nombreux ménages développent des solutions alternatives pour répondre à leur besoin de logement.

Les articles de la proposition de loi concernent principalement les coopératives d'habitants, les squats et l'habitat mobile pour la production de logements, mais le rapport de présentation évoque également d'autres formes d'habitat alternatif, tels que les éco-hameaux ou l'habitat groupé autogéré.

Nous verrons au cours de cette recherche que les solutions alternatives sont nombreuses et très variées. Alors que certaines sont dans l'illégalité et ne cherchent pas à en sortir (squats), d'autres au contraire veulent acquérir une reconnaissance officielle (les coopératives d'habitants). De même, des initiatives sont basées sur des principes de solidarité forte entre habitants, comme dans l'habitat groupé, alors que l'habitat mobile est souvent une réponse purement économique au problème du logement. Parfois au sein d'une même forme d'habitat, l'habitat mobile ou le squat par exemple, la solution peut être choisie ou subie<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Arnaud LE MARCHAND, "Entretien sur l'habitat non-ordinaire", 12 avril 2010.

<sup>13</sup> Michel CHAUVIÈRE et Bruno DURIEZ, "Droit au logement contre droit de propriété: les squatters dans la crise du logement." *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°. 66, mars 1995, pp. 88-95.

<sup>14</sup> Henri INIZANT, *Le mouvement castor en France: les coopératives d'autoconstruction entre 1950 et 1960: recherche historique, analyse économique et politique*, Université de Paris X - Nanterre, 1981.

<sup>15</sup> Philippe BONNIN, Brigitte BOUVIER, et M.H.G.A. (Group), *Habitats autogérés*, Editions Alternatives/Syros, 1983.

Plusieurs de ces solutions alternatives font référence à des expérimentations plus anciennes. Le mouvement squatteur a connu un fort développement dans la période d'après-guerre pour pousser l'Etat à répondre à la demande de logement, notamment social<sup>13</sup>; le mouvement Castor a mis en avant la solidarité entre habitants pour auto-construire du logement à moindre coût dans les années 60<sup>14</sup>; le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) proposait un nouveau mode de vie communautaire dans les années 70<sup>15</sup>...

Cependant, « ce modèle [les expériences alternatives], s'il fait débat en France depuis le tournant du siècle précédent [le XIX<sup>e</sup> siècle] et ne disparaît jamais complètement, reste largement minoritaire dans un pays marqué d'un côté par une culture étatiste et centralisée, de l'autre par le respect et la valorisation

<sup>16</sup> Marie-Hélène BACQUÉ  
et Stéphanie VERMEERSCH,  
*Changer la vie : les classes moyennes  
et l'héritage de Mai 68*,  
Editions de l'Atelier, 2007, p.46.

<sup>17</sup> Didier VANONI et Julien RÉMY,  
"Le « non logement » : quand les  
plus vulnérables sont condamnés  
à vivre dans un habitat de fortune,"  
*Recherche Sociale*, n° 190,  
Avril 2009, pp. 88-106.

de la propriété privée. »<sup>16</sup>. Or, l'explosion des coûts du logement depuis le début des années 2000 s'est accompagnée d'un développement important des solutions de logement alternatif<sup>17</sup>.

Le développement de ces formes d'habitat conduit le monde universitaire à s'intéresser de plus près à ces questions. Leurs travaux constitueront notre principal matériel pour comprendre le tiers secteur de l'habitat.

L'essor d'internet ainsi que l'intérêt, beaucoup plus récent, des médias pour ce sujet a contribué à l'apparition de l'habitat alternatif sur la scène politique française. Mais nous verrons que cette apparition est aussi due à la volonté intrinsèque des acteurs de l'habitat alternatif à être visibles, si ce n'est reconnus.

A ce niveau, Habicoop, principale association de promotion du statut de coopérative d'habitants, est probablement l'un des éléments moteur de cette reconnaissance. Cette association pratique une campagne de lobbying depuis 2008. Elle est à l'origine de deux propositions d'amendements à la loi MOLLE en 2009. Ces propositions reprennent le texte intégral produit par Habicoop. C'est également ce texte que l'on retrouve dans la proposition de loi sur le tiers secteur de l'habitat.

Plus récemment, le député Francis Vercamer, qui s'était vu confier une mission sur l'ESS par le Premier ministre, a inclus dans son rapport une proposition intitulée : « Adapter le statut



de la coopération pour permettre le développement des projets d’habitat en propriété collective ». Par ailleurs, le député PS François Brottes a déposé le 6 mai 2010 un amendement à la loi Grenelle II reprenant le texte d’Habicoop.

Bien que ces différentes propositions et amendements n’aient pas abouti à faire reconnaître officiellement le statut des coopératives d’habitants, il n’en reste pas moins que le débat est aujourd’hui lancé à l’Assemblée nationale.

Mais les coopératives d’habitants ne représentent qu’une partie des solutions alternatives qui (ré)apparaissent aujourd’hui. C’est ce que souligne la proposition de loi, qui souhaite que soit reconnue la diversité des réponses apportées en les inscrivant dans un domaine plus vaste qui est celui de l’ESS.

En effet, le titre même de cette proposition de loi fait référence à l’un des documents majeurs de la pensée politique en matière d’ESS, à savoir le rapport d’Alain Lipietz, député européen Verts, intitulé « Pour le tiers secteur. L’économie sociale et solidaire : pourquoi et comment ? ». Ce rapport fait suite à la lettre de mission datée du 17 septembre 1998 et envoyée par Martine Aubry, alors ministre de l’emploi et de la solidarité. Tout comme la proposition de loi pour un tiers secteur de l’habitat, le rapport d’Alain Lipietz n’a abouti à aucune loi malgré la demande explicite du ministre de faire des propositions pour une loi cadre.

« Ce “tiers secteur” [l’ESS] se caractérise d’abord par un certain mode de régulation (un “mixte” de marchand et de

<sup>18</sup> Alain LIPIETZ, *Pour le tiers secteur : l’économie sociale et solidaire : pourquoi et comment ?* La Découverte - La Documentation Française, 2001, p.24.

public), qui trouve sa justification dans la spécificité de ses activités (le “halo sociétal” auréolant chaque production ou service particulier) »<sup>18</sup>.

« À bien y réfléchir, le champ du tiers secteur vient couvrir la béance ouverte dans le tissu social par la réduction de l'activité humaine, dans le monde moderne [...], aux deux seules dimensions du secteur marchand et du secteur public. »<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Ibid., p.12.

Il existe donc bien une similitude sémantique entre le tiers secteur de l'ESS et le tiers secteur de l'habitat puisque tous deux font référence à un objet qui se situe entre le secteur public et le secteur marchand.

Par ailleurs, Patrick Farbiaz, principal auteur de la proposition de loi étudiée ici, indique, lors d'un entretien, s'être en partie appuyé sur le travail d'Alain Lipietz pour élaborer la notion de tiers secteur de l'habitat. En outre, nous verrons dans la deuxième partie de ce travail que les principes qui régissent certains projets de logements alternatifs font écho aux principes qui régissent le tiers secteur de l'ESS.

Cette proposition propose alors un concept regroupant des pratiques de production d'habitat alternatif très variées mais répondant à un même ensemble de principes basés sur l'ESS.

Nous reprendrons donc à notre compte comme problématique les propos de Claude Vienney sur l'économie sociale : « Pourquoi divers organismes qui s'étaient identifiés séparément sont-ils contraints depuis les années 70 de se reconnaître mutuellement et de se faire reconnaître comme appartenant

<sup>20</sup> Claude VIENNEY, "Qu'est-ce que l'économie sociale ?" *Revue Internationale de l'Economie Sociale RECMA*, n°. 275, Avril 2000, p.40.

à un même ensemble institutionnel ? »<sup>20</sup>. Existe-t-il une homogénéité dans les pratiques de l'habitat alternatif ? Y a-t-il émergence d'un réseau structuré entre les acteurs ? Quels sont les changements à l'origine de ce regroupement ? Le tiers secteur de l'habitat tel que présenté dans la proposition de loi est-il compatible avec les principes contemporains de l'ESS ?

Le tiers secteur de l'habitat rappelle des pratiques anciennes de production alternative de logement. Or, nous pouvons supposer qu'il n'en est pas la réplique exacte, mais qu'il concerne des pratiques ancrées dans le contexte économique et social contemporain. Nous faisons donc l'hypothèse que le tiers secteur de l'habitat est le produit des transformations socio-économiques dues au passage au post-fordisme, plutôt que le simple prolongement d'expériences plus anciennes.

Cependant, il semble peu probable que le terme tiers secteur de l'habitat recouvre effectivement toutes les pratiques évoquées par le discours politique. En effet, si le tiers secteur de l'habitat est bien une notion relevant de l'ESS, il répond alors aux mêmes principes fondamentaux (non-lucrativité, gestion démocratique, double financement et production d'un halo sociétal). Or, il paraît difficile de mettre sur un même plan les coopératives d'habitants et les squats ou l'habitat mobile.

Ainsi, il ne s'agit pas ici d'analyser chaque pratique pour déterminer son degré d'appartenance à un tiers secteur de l'habitat à peine esquissé, mais bien de définir ce que peut être ce secteur dans une optique législative, quels en sont les grands axes, et d'envisager les possibilités en termes d'outil pour réduire l'impact de la crise. Nous procéderons donc d'une démarche descendante en resserrant notre propos vers une définition du tiers secteur de l'habitat.

Pour se faire, il convient tout d'abord de replacer dans une perspective historique le contexte socio-économique dans lequel est apparue cette proposition de loi. Ce sera l'objet de notre première partie, dans laquelle nous esquisserons les grandes lignes économiques et sociales du monde contempo-

rain et leurs origines, ainsi que les principales caractéristiques de l'actuelle crise du logement en France.

Nous nous pencherons alors sur la question du logement alternatif par l'approche universitaire afin d'en souligner les grands principes. C'est à partir de ce travail que nous pourrons commencer à clarifier les rapports entre le secteur public, le secteur marchand et le tiers secteur de l'habitat. Ce sera l'objet de la deuxième partie.

Dans un troisième temps, nous tâcherons de déterminer de la manière la plus exhaustive possible ce qui est entendu par « tiers secteur de l'habitat », tant du point de vue purement linguistique, que dans son rapport aux principes de l'ESS, ce qui nous permettra d'ouvrir la discussion sur l'opportunité d'une loi-cadre pour un tiers secteur de l'habitat.

L'objectif de définition d'un concept législatif et le temps imparti pour l'atteindre nous a conduit à privilégier un travail « hors-sol ». Il n'était pas envisageable en effet de rencontrer tous les acteurs et porteurs de projets relevant potentiellement du tiers secteur de l'habitat, du fait à la fois de leur nombre et de la diversité de leur fonctionnement. Cependant, une définition aboutie de l'objet de notre étude ne pourra véritablement se faire qu'en effectuant une démarche de recherche montante depuis les acteurs de terrain.

Il est à noter qu'il s'agit d'un choix volontaire, également dans un souci d'objectivité maximale. Car du fait de sa situation personnelle et de son engagement politique, l'auteur est en contact constant avec différents acteurs potentiels du tiers secteur de l'habitat. Nous avons donc privilégié une étude la plus détachée possible de l'action de terrain.

Les outils mis en place pour réaliser ce travail sont donc la recherche documentaire complétée par six entretiens ciblés. Deux entretiens auprès d'universitaires (Anne Labit, sociologue chercheur à l'université d'Orléans, et Arnaud Le Marchand, économiste chercheur à l'université du Havre) nous ont permis de mieux cerner l'approche théorique de l'habitat alternatif et de le resituer dans son contexte socio-économique. Deux autres entretiens ont été menés auprès d'acteurs de la scène politique. Il s'agit d'Alain Lipietz, député européen des Verts, auteur du rapport sur l'opportunité d'une loi-cadre pour l'ESS, et de Patrick Farbiaz, responsable des affaires internationales des Verts et auteur de la proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat. Cela a permis de mieux comprendre les rapports entre un éventuel tiers secteur de l'habitat et l'ESS, mais également de distinguer les difficultés de mise en place d'une loi concernant le tiers secteur. Enfin, deux entretiens ont également été menés auprès de Delphine Depaix, alors directrice d'Habitat et Humanisme, et Thierry Capron, directeur du CROUS du Havre. Ces entretiens avec des acteurs institutionnels nous ont permis de dégager les difficultés de montage de projet de nouvelles formes d'habitat (contournement des normes et règles afin de mener à bien un projet sortant des standards).



# Mise en perspective historique de la proposition de loi

<sup>21</sup> TLF1 : Trésor de la Langue Française Informatisé, disponible sur : <http://atilf.atilf.fr/dendien/scripts/tlfiv4/showps.exe?p=combi.htm;java=no;>

La question du logement populaire, c'est-à-dire du logement « qui concerne la plus grande partie de la population » (TLFI)<sup>21</sup>, n'a commencé à se poser pour l'Etat et les entreprises du monde occidental qu'à la suite de la révolution industrielle. C'est en effet le moment d'un fort exode rural et d'une croissance des villes dus à la concentration du travail. À partir de l'avènement du libéralisme, la question du logement devient très liée au système économique en place et aux politiques de l'État.

Comprendre l'émergence d'une proposition de loi sur le logement nécessite donc de connaître le contexte économique et social dans lequel elle apparaît.

La proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat apparaît après plus de 10 ans d'aggravation d'une crise du logement qui trouve ses origines dans le passage du système fordiste au système post-fordiste dans les années 70. En outre, il s'est produit à cette même période un changement dans le système politique en général, et dans les politiques du logement en particulier.

Enfin, elle fait référence à l'économie sociale et solidaire, dont l'émergence est à mettre en rapport avec ce passage d'un modèle économique à un autre.

Le passage du fordisme au post-fordisme semble donc être un élément majeur dans la compréhension de la notion de tiers secteur de l'habitat.

Pour expliquer le changement de paradigme qui s'est produit à ce moment, nous brosserons un rapide portrait du monde fordiste en mettant en relief les relations entre l'ensemble des entreprises à but lucratif (que nous appellerons marché libre pour plus de commodité), l'État et la société civile, et les conséquences sur le développement urbain et le logement.

Ce regard général nous permettra de mieux comprendre la crise du logement que nous traversons aujourd'hui. Nous verrons qu'à l'inverse des crises qui ont émaillé le siècle dernier, la crise contemporaine n'est pas une crise conjoncturelle mais une crise structurelle qui remet en cause de nombreux présupposés.



## I. L'évolution du capitalisme

Le système capitaliste est basé depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle sur le modèle de développement fordiste dont l'objectif est d'accroître les gains de productivité par la standardisation de la production et la consommation de masse.

Dès lors, la consommation n'est plus la simple réponse à une nécessité : « Avec la révolution industrielle, la division manufacturière du travail et la production massive pour le marché mondial, la marchandise apparaît effectivement comme une puissance qui vient réellement occuper la vie sociale »<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> Guy DEBORD, *La Société du spectacle*, Éditions Buchet-Chastel, 1967.

<sup>23</sup> « Pour Durkheim, la solidarité qui fait société dans une société traditionnelle est de type « mécanique » : elle relie des individus semblables, par des liens forts, mais peu nombreux et de même nature [...] Avec la division du travail et les processus de différenciation qui l'accompagnent, cette solidarité mécanique fait place progressivement à une solidarité « organique », qui relie des groupes d'individus différenciés, mais participant tous fonctionnellement du même corps social (qui en sont les divers organes). »

François ASCHER « Le futur au quotidien », in *L'Individu hypermoderne*, éréès, 2006, p. 275.

Ce modèle s'est accompagné d'une quasi-disparition de la solidarité mécanique, remplacée par la solidarité organique à la charge de l'État providence<sup>23</sup>. Mais l'État providence est lui aussi en crise et n'assure plus le bien-être des citoyens.

C'est dans ce contexte que se (re)développe un autre acteur économique appelé l'économie solidaire et sociale.

### A/ Du fordisme au post-fordisme

Les différentes théories expliquant le modèle fordiste d'accumulation, et surtout la crise qu'il a traversé durant les années 70 avec le passage au système post-fordiste contemporain, sont très complexes. Il n'est pas possible de les approfondir ici et nous nous contenterons d'en rappeler les grandes lignes.

## 1 - Du XIX<sup>e</sup> siècle à la crise d'un modèle

Le modèle fordiste, basé sur l'Organisation Scientifique du Travail de Taylor, apparaît au tournant du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècle, symbolisé par Ford T de 1908. Ce n'est cependant qu'au sortir de la deuxième guerre mondiale qu'il sera appliqué à grande échelle. «La croissance fordiste a représenté l'aboutissement de la logique de développement du capitalisme industriel»<sup>24</sup>.

<sup>24</sup> Antonio NEGRI et Carlo

VERCELLONE, "Le rapport capital / travail dans le capitalisme cognitif." *Multitudes*, n° 32, 1/2008, p.39.

C'est également à ce moment que se met en place l'État providence. La Sécurité sociale telle que nous la connaissons date en effet de 1946, lorsque la constitution de la IV<sup>e</sup> République est adoptée et rend constitutionnelle l'obligation d'assistance financière de la collectivité envers les citoyens.

Le modèle fordiste est basé sur l'extraction maximale de la plus value du travail par la mise en place des normes tayloriennes de production (spécialisation, répétitivité, travail à la chaîne). Il place le travail matériel au centre du système<sup>25</sup>. Mais il est aussi qualifié par un système de communication verticale entre travail intellectuel et travail manuel. Le travailleur industriel est déqualifié et le savoir mobilisé par le travail est dévalorisé au profit du capital fixe et de l'organisation<sup>26</sup>.

<sup>25</sup> NEGRI et VERCELLONE,

"Le rapport capital / travail dans le capitalisme cognitif."

<sup>26</sup> Samir AMIN, "Le capitalisme

sénile." *Actuel Marx*, n° 33, Janvier 2003, pp. 101-120.

La spécialisation de la production conduit à la standardisation et à la consommation de masse, tandis que la dévalorisation du savoir dans le travail à la chaîne est compensée par l'augmentation des salaires. Henri Ford payait ainsi ses ouvriers 5 dollars par jour alors que le salaire moyen était de 2 à 3 dollars. Cette augmentation des salaires permet d'une part de stimuler la demande de biens, et d'autre part de prévenir un turn-over trop important dans l'entreprise.

<sup>27</sup> Giuseppe Cocco et Carlo

VERCELLONE, "Les paradigmes sociaux du postfordisme," *Futur Antérieur*, n° 4, hiver 1990.

Mais la déqualification du travail est aussi un moyen pour l'entreprise de priver l'ouvrier de toute possibilité d'autonomie. N'ayant plus de savoir-faire, il n'a plus accès à l'autosuffisance ni à un quelconque projet autogestionnaire<sup>27</sup>.

<sup>28</sup> Michel JULLIARD, "Régimes d'accumulation," Dans R. Boyer et Y. Saillard (dir.) *Théorie de la régulation, l'état des savoirs*, La Découverte, 2002, pp. 225-235.

Ce modèle a donné la preuve de son efficacité dans le contexte de plein emploi des 30 Glorieuses<sup>28</sup>. En effet, le plein emploi est une condition nécessaire au bon fonctionnement du modèle fordiste. Le premier choc pétrolier de 1973 et la crise qui s'en suivit nous en ont montré les limites.

<sup>29</sup> COCCO et VERCELLONE, "Les paradigmes sociaux du post-fordisme."

Le modèle fordiste a profondément marqué le XX<sup>e</sup> siècle. À tel point que l'analyse de la crise de ce modèle durant les années 70 a longtemps été interprétée selon le schéma de pensée du fordisme, c'est-à-dire en tenant compte uniquement des principes économiques qui régissent ce modèle: «Par-delà les différents diagnostics, les interprétations de la crise restent donc enfermées dans l'analyse des limites objectives du modèle «fordiste».»<sup>29</sup>

<sup>30</sup> Sur la période 1949-1973, les gains de valeur ajoutée par actif occupé étaient de 4,7%; ils retombent à 2,2% entre 1973 et 1989. Voir Olivier MARCHAND et Claude THÉLOT, "Deux siècles de productivité en France." *Economie et statistique*, n°. 237 1/1990, pp. 11-25.

A partir des années 70, les gains de productivité basés sur la division du travail ne sont plus aussi importants que par le passé <sup>30</sup>. Seule l'automatisation permet de nouveaux gains, au détriment du salariat de masse. L'automatisation nécessite aussi des ouvriers plus qualifiés. Le fordisme, par la division des tâches, a déqualifié l'ouvrier et celui-ci s'adapte difficilement aux changements des conditions de travail.

Enfin, la consommation de masse du modèle fordiste ne répond plus à une demande de plus en plus variée. Le consommateur prête plus d'importance à la qualité des produits et au service après-vente.

<sup>31</sup> Le fabricant d'ordinateur Dell revendique ainsi des économies d'échelle de l'ordre de 30%. Christophe JAKUBYSZYN, "Mieux que des robots des salariés flexibles," *Le Monde*, juin 13, 2001.

De nouvelles formes d'organisation du travail sont donc recherchées. Elles trouveront leurs réponses dans la flexibilité et la mise en place du système dit «juste-à-temps». Ce système réduit le stock à zéro et permet d'importantes économies d'échelle <sup>31</sup>.

Le modèle toyotisme améliore encore la flexibilité du modèle juste-à-temps en y introduisant la participation de tous les employés avec le principe d'autonomisation des

<sup>32</sup> Le taux de chômage global observé en France est passé de 1,42% en 1962 à 9,51% en 1989. Jérôme GAUTÉ et Yannick L'HORTY, "La place du travail peu qualifié dans l'analyse économique." dans *D.Méda et F.Vennat (dir.) Le travail non qualifié*, La Découverte, 2005, pp. 138-152

<sup>33</sup> «La part des services dans la consommation effective des ménages ne cesse de progresser, et de façon assez vive, passant de 38,5 % en 1960 à 57,5 % en 2002»; Jean GADREY, "Un demi-siècle de montée des services: la révolution permanente," *Le Mouvement Social*, n°. 211, février 2005, p.30.

<sup>34</sup> Emmanuel RENAULT, "Du fordisme au post-fordisme: Dépassement ou retour de l'aliénation?," *Actuel Marx*, n°. 39, 1/2006, p. 92.

<sup>35</sup> Jean-Noël DU PASQUIER, "Pourquoi faut-il tout évaluer?" *Gérontologie et société*, n°. 99, avril 2001, pp. 79-95.

<sup>36</sup> COCCO et VERCELLONE, "Les paradigmes sociaux du post-fordisme."

équipes (principe appelé «kaizen», l'amélioration continue). Cette démarche repose sur l'amélioration quotidienne du produit par les propositions venant de chaque travailleur. De cette manière, on évite le lourd travail de reengineering pris en charge par un bureau d'étude.

Le passage au post-fordisme s'est accompagné d'une forte hausse du chômage <sup>32</sup> et d'un recul du pouvoir des États-Nations. Un changement dans la sphère de production est également à l'œuvre à cette époque puisque nous passons d'une société consommatrice de biens à une société de service.<sup>33</sup>

«D'autre part, le post-fordisme a vu s'inverser les dynamiques redistributives et s'accroître considérablement les inégalités à l'échelle nationale comme à l'échelle globale»<sup>34</sup>.

Cette crise n'est vue dans les premiers temps que comme une crise conjoncturelle, et donc passagère <sup>35</sup>. Ce n'est qu'à la suite de l'émergence du toyotisme (automatisation et HQ) et du nouveau modèle économique italien, basé sur les PME, que la crise du fordisme a été réinterprétée en intégrant les déterminants sociaux et subjectifs. «La crise est une crise sociale, elle correspond au développement d'un sujet collectif qui s'est nié comme force de travail et comme consommateur massifié, vidé de toute qualité et de toute existence autonome sinon dans son intégration au capital»<sup>36</sup>.

## 2 - Post-fordisme et transformation du travail

L'injonction à la flexibilité imposée par le passage au post-fordisme ne concerne pas seulement le volume de travail nécessaire pour répondre à une demande plus variée que par le passé (flexibilité externe qui se traduit par la sous-traitance, le cdd ou l'intérim). Elle agit aussi

sur la flexibilité interne aux entreprises, quantitative et qualitative. La flexibilité interne quantitative, qui joue sur les licenciements et le niveau des salaires, et la flexibilité externe participent à la précarisation de l'emploi. La flexibilité interne qualitative joue sur la permutabilité des employés entre les différents postes, et donc sur leurs polyvalences et leurs mobilités. Il est alors demandé au salarié d'être plus autonome mais aussi plus responsable. Emmanuel Renault parle de « mobilisation de la subjectivité dans le travail », traduisant ainsi l'idée que la frontière entre travail et non-travail n'est plus aussi nette que pendant la période fordiste <sup>37</sup>.

<sup>37</sup> RENAULT, "Du fordisme au post-fordisme : Dépassement ou retour de l'aliénation?"

La polyvalence, l'autonomie et la responsabilisation des salariés dans la société de service ont conduit à faire passer la valeur ajoutée du simple volume de travail nécessaire à la production d'un bien au produit complexe de l'intelligence, de la réactivité et de la communication <sup>38</sup>. Ce processus a conduit à déplacer le débat des revendications salariales vers un débat sur un revenu optimal garanti auquel la mise en place du Revenu Minimum d'Insertion (RMI) en France a tenté de répondre.

<sup>38</sup> Bernard ASPE et Muriel COMBES, "Revenu garanti et biopolitique," *Alice*, n°. 1 (Automne 1998). Disponible sur : <http://multitudes.samizdat.net/Revenu-garanti-et-biopolitique>

Mais la question du revenu ne répond que partiellement à la « mobilisation totale » que demande le système capitaliste actuel. Pour les auteurs, la mobilisation totale c'est « pour chacun [...] l'ensemble du temps de la vie qui se trouve virtuellement soumis au contrôle, et sollicité par l'appareil productif » puisque « le système repose sur l'adhésion subjective de ceux qu'il emploie »<sup>39</sup>. De ce fait, le système est bio-politique au sens où l'entend Foucault.

<sup>39</sup> Ibid.

Nous nous permettons d'insister sur ce point car il est lourd de conséquences pour l'analyse de l'émergence d'un objet comme le tiers secteur de l'habitat.

En effet, avec le passage au bio-politique comme mode d'exercice du pouvoir, il y a transformation du sens même des luttes. La vie, en devenant l'enjeu des luttes politiques, en devient aussi le terrain. Cette hypothèse permet de

40 Ibid.

relier entre eux l'ensemble des mouvements de contestation à priori hétérogènes qualifiés « d'émergence des minorités ». Pour Aspe et Combes, le terme de minorité, tout comme celui de mouvement social doit être rejeté car il masque « l'effectivité de la politique, comme projet définissant une subjectivation toujours collective »<sup>40</sup>, c'est-à-dire un processus de réflexion et de transformation de la société par elle-même.

### 3 - Quelles influences sur l'urbain ?

La flexibilité engendre deux phénomènes contre-productifs. Face à un marché de l'emploi de moins en moins stable, les ménages ont tendance à augmenter leur épargne de précaution. Par ailleurs, la flexibilité est synonyme de précarisation de l'emploi salarié, et donc d'exclusion du système.

41 Arnaud LE MARCHAND,  
"Travail intermittent et production  
de la ville postfordiste"  
*Multitudes*, n<sup>o</sup>. 17, 3/2004, p. 52.

Pour Arnaud Le Marchand, « Les changements dans la sphère de la valeur et l'auto organisation des villes constituent les deux faces d'un même processus. »<sup>41</sup>. À la suite du travail de Saskia Sassen sur les villes globales, l'auteur propose de relier l'intermittence du travail à « l'intermittence urbaine », c'est-à-dire à « la ville-réseau en tant qu'agglomération segmentée, étalée, mais ayant besoin de maintenir une cohérence et une coexistence entre des activités différentes et des groupes distincts »<sup>42</sup>.

42 Ibid.

Nous avons vu que la flexibilité externe conduisait à une précarisation de l'emploi et au travail intermittent. Pour Le Marchand, la distinction qui est faite entre les travailleurs intermittents « traditionnels » (industrie, btp, saisonniers...) et une nouvelle classe de travailleurs intermittents de l'économie cognitive (graphistes, chercheurs, informaticiens...) est à relativiser lorsqu'on considère leur impact sur l'urbain. En effet, ces deux formes concourent au même résultat d'un développement de l'habitat mobile

<sup>43</sup> Arnaud LE MARCHAND, "Travail mobile et habitat non-ordinaire dans les villes portuaires" dans *Le logement précaire en Europe : aux marges du palais*, Editions L'Harmattan, 2007, pp. 243-257.

<sup>44</sup> Entretien avec Arnaud LE MARCHAND, 12 avril 2010.

<sup>45</sup> VANONI et RÉMY, "Le « non logement » : quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune."

ou précaire. L'injonction à la flexibilité du modèle post-fordiste se traduit d'une part par l'intermittence temporelle (travailleurs intérimaires, cdd...) mais aussi par de l'intermittence spatiale, à la fois géographique (au sein des villes ou entre elles) et économique (au sein des modes de production ou entre eux). Cette évolution est invisible dans l'enquête emploi de l'INSEE, mais G. Crague montre, via l'analyse de l'enquête transport, que 25% des ouvriers ont un lieu de travail variable en 2003, alors qu'ils n'étaient que 10% en 1980 <sup>43</sup>.

Il existe peu de données exploitables, « notamment sur l'habitat mobile, les chiffres sont très peu utilisables, parce que les gens font de fausses déclarations »<sup>44</sup> et utilisent des adresses de complaisance. Pourtant, nombre de chercheurs s'accordent pour dire que ce type d'habitat a fortement augmenté depuis la fin des années 80 <sup>45</sup>.

L'un des moteurs des changements urbains qui ont lieu aujourd'hui réside donc dans la réorganisation même du monde du travail. Mais le post-fordisme, comme système bio-politique, s'applique à tous les acteurs, y compris l'État. Celui-ci sera le deuxième moteur des changements urbains de la fin du XX<sup>e</sup> siècle.

## B/ De l'État providence à l'État régulateur

En tant que législateur, l'État-providence doit être vu comme l'organisme qui accorde des droits sociaux aux citoyens mais aussi comme acteur dont les activités « sont coordonnées avec les rôles du marché et de la famille dans la prévoyance sociale »<sup>46</sup>. Il faut également y ajouter celles de l'ESS, que les objectifs font entrer dans ce type d'interactions comme nous le verrons plus loin.

<sup>46</sup> Gøsta ESPING-ANDERSEN, *Les trois mondes de l'État-providence : essai sur le capitalisme moderne*, Presses universitaires de France, 2007, p. 35.

## 1 - Le développement de l'État providence

L'une des conséquences du régime fordiste a été de permettre la mise en place de l'État providence.

Pendant toute la période de maturation du régime fordiste, le sort de la classe populaire est laissé soit aux mains du marché (le logement créé par le patronat, par exemple) soit entre celles de la société civile, c'est-à-dire la famille ou les organismes coopératifs ou mutualistes.

Il convient également de noter la place importante de l'Église dans cette question, et plus particulièrement sur le logement. En effet, jusqu'à la seconde guerre mondiale, l'Église a beaucoup soutenu la construction de logement, notamment pour les ouvriers, provenant du patronat aussi bien que de l'État. Elle voyait dans le logement et dans sa propriété un moyen de prévenir la montée du socialisme <sup>47</sup>.

<sup>47</sup> Jean-Marc STÉBÉ, *Le logement social en France : 1789 à nos jours*, Presses universitaires de France, 2002.

À partir de 1945, l'adoption dans tous les pays d'Europe d'un système de protection sociale annonce la prise en charge de ces questions par l'État providence. « Elle pourra se concrétiser et durer une bonne trentaine d'années grâce à un compromis social fort, mais grâce aussi à une prospérité économique soutenue qui rend possible et acceptable son financement par voie d'impôts et de prélèvements sociaux » <sup>48</sup>.

<sup>48</sup> DU PASQUIER, "Pourquoi faut-il tout évaluer?"

Bien qu'elle intervienne de manière moins directe, l'Église, une fois de plus, pousse l'État providence à produire du logement. De nombreux mouvements, plus ou moins revendicatifs, voient le jour grâce au soutien des catholiques de gauche. C'est le cas du mouvement de squatteurs de la fin des années 40 soutenu par le Mouvement Populaire des Familles, ou des comités de sans-logis des années 50 avec l'Abbé Pierre <sup>49</sup>.

<sup>49</sup> CHAUVIÈRE ET DURIEZ, "Droit au logement contre droit de propriété: les squatteurs dans la crise du logement.."

Mais depuis les années 70, la place de l'état en Europe change radicalement sous l'effet de la mondialisation.



## 2 - Décentralisation ou désengagement depuis 30 ans ?

Au cours des années 70, l'État providence est très critiqué pour son gaspillage et son inefficacité et se retrouve soumis à un processus de division du travail entre État central et pouvoirs locaux. Très rapidement, les états européens procéderont à des transformations, dont la loi française de décentralisation de 1982 est un exemple.

Mais c'est véritablement à partir du début des années 90 que sera appliqué un programme de réforme en profondeur du système. Deux grands axes sont alors mis en place :

« – une cure d'amaigrissement drastique pour le secteur public et parapublic par assèchement de ses recettes (baisse des impôts) et dessaisissement d'une partie de ses activités actuelles (privatisations);

– une réorganisation interne de ce qui reste du secteur public et parapublic selon les normes libérales-productivistes. »<sup>50</sup>

L'État central privatise alors les entreprises publiques et renforce les pouvoirs locaux. Ces transferts de pouvoir sont voulus<sup>51</sup>, même si l'ouverture des marchés à l'international ne pouvait plus lui permettre le même contrôle de l'économie que par le passé<sup>52</sup>.

Cela se traduit par la modification des structures urbaines, principalement au niveau des « dynamiques institutionnelles visant à transformer leur mode d'organisation administrative et politique »<sup>53</sup>.

L'objectif de ces changements est d'intégrer les métropoles dans la compétition territoriale et de se décharger des politiques redistributives qui permettaient un nivellement des inégalités géographiques du fordisme, comme le logement social.

Ce sont principalement les entreprises et les élus locaux des grandes agglomérations qui ont profité de ces transformations politiques<sup>54</sup>.

<sup>50</sup> DU PASQUIER, "Pourquoi faut-il tout évaluer ?"

<sup>51</sup> Bernard JOUVE, "La contribution des réformes institutionnelles des métropoles à la transformation de l'État keynésien : un bilan des expériences ouest-européennes," *Géographie, économie, société*, n° 2, 2005, pp. 177-192.

<sup>52</sup> RENAULT, "Du fordisme au post-fordisme : Dépassement ou retour de l'aliénation ?"

<sup>53</sup> JOUVE, "La contribution des réformes institutionnelles des métropoles à la transformation de l'État keynésien."

<sup>54</sup> Ibid.

## C/ La montée en puissance de l'économie sociale et solidaire (ESS)

### 1 - Economie sociale, économie solidaire et ESS

Ce qu'on appelle aujourd'hui le tiers secteur, ou économie sociale et solidaire, trouve ses fondements dans les théories sociales du XIX<sup>e</sup> siècle.

Il faut distinguer à l'origine deux concepts : l'économie sociale et l'économie solidaire. Nous le détaillerons plus loin, le tiers secteur est l'intersection de ces deux économies. Dans son acception générale, le tiers secteur regroupe « l'ensemble des initiatives privées non lucratives »<sup>55</sup>. Cette non lucrativité peut être comprise au sens strict, c'est-à-dire sans redistribution des profits (conception anglo-saxonne du non-profit sector), soit au sens où le service rendu à la société prime sur la recherche du profit (conception continentale). Cette dernière acception est souvent appelée simplement « économie sociale »<sup>56</sup>.

<sup>55</sup> Marthe NYSSENS, "Tiers secteur," dans J.L. Laville et A.D. Cattani (dir.) *Dictionnaire de l'Autre Economie*, Galimard, 2006, p. 619.

<sup>56</sup> NYSSENS, "Tiers secteur."

<sup>57</sup> Jacques DEFOURNY, "Economie sociale," dans J.L. Laville et A.D. Cattani (dir.) *Dictionnaire de l'Autre Economie*, Gallimard, 2006, pp. 279-289.

<sup>58</sup> LIPIETZ, *Pour le tiers secteur : l'économie sociale et solidaire : pourquoi et comment ?*

<sup>59</sup> DEFOURNY, "Economie sociale."

L'économie sociale se définit couramment de deux manières. La première consiste à la qualifier par sa forme juridique ou institutionnelle qui sont l'associationnisme, le coopératisme et le mutualisme. La deuxième considère l'économie sociale selon un ensemble de règles formelles qui lui donnent une unité<sup>57</sup>. Ces règles peuvent se résumer aux trois principes suivants : le principe de direction « une personne, une voix » ; le principe d'indivisibilité des réserves ; la lucrativité limitée<sup>58</sup>.

L'économie solidaire se distingue par le principe de solidarité qui l'anime, à la fois entre ses membres et envers les travailleurs en général, et plus particulièrement les plus défavorisés<sup>59</sup>. Plus généralement, pour Lipietz : « Ce qui définit l'économie solidaire, c'est donc " au nom de quoi on le fait ", non sous quelle forme (sous quel statut on le fait), ni même particulièrement " quelle est la spécificité de ce qu'on fait " ».

Très en débat au XIX<sup>e</sup> siècle, avec le socialisme associatif d'Owen, de Fourier ou Proudhon, l'économie sociale s'est vue institutionnalisée au cours du XX<sup>e</sup> siècle, avec la création de la Sécurité sociale<sup>60</sup> par exemple.

L'économie solidaire a vu se mettre en place quelques expériences au XIX<sup>e</sup> sous l'impulsion d'Owen et du Mouvement coopératif révolutionnaire. Le « miracle du fordisme » a beaucoup fait reculer les idées d'autogestion de la classe ouvrière, et il s'écoule une longue période, jusqu'à la fin du XX<sup>e</sup>, avant de voir renaître l'économie solidaire. L'injonction à la flexibilité, à l'autonomie et à la réflexivité du post-fordisme<sup>61</sup> dans un contexte d'instabilité du marché de l'emploi a donné les moyens aux idées de participation et d'autogestion de réapparaître<sup>62</sup>

## 2 - La renaissance au tournant du XXI<sup>e</sup> siècle

Le concept de tiers secteur apparaît dès les années 70 dans le projet de Nouvelle Société de Jacques Chaban-Delmas<sup>63</sup>, alors Premier ministre de Pompidou. Depuis la fin des années 90, le tiers secteur fait l'objet d'une réflexion politique dans le but d'encadrer, notamment fiscalement, les activités de l'économie sociale et solidaire.

Aujourd'hui, le modèle associatif est la principale forme de l'ESS. Les associations emploient environ 1,6 millions de salariés, et reçoivent l'aide de 10 à 12 millions de bénévoles<sup>64</sup>. Son poids sur le marché du travail a conduit à créer ASSO, un syndicat spécifique au secteur associatif, en mars 2010.

Ce type d'économie se retrouve aujourd'hui dans pratiquement tous les domaines, depuis l'agriculture jusqu'à la finance, en passant par l'aide aux personnes âgées ou la gestion des déchets.

<sup>60</sup> André NEURISSE, *L'économie sociale*, PUF., Que Sais-Je?, 1983.

<sup>61</sup> François ASCHER, *Les nouveaux principes de l'urbanisme* (Éd. de l'Aube, 2008).

<sup>62</sup> Paul SINGER, "Economie Solidaire," dans J.L. Laville et A.D. Cattani (dir.) *Dictionnaire de l'autre économie*, Gallimard, 2006, pp. 290-302.

<sup>63</sup> Henry NOGUEËS, "De l'innovation économique à la transformation sociale," Dans J.-N. Chopart, G. Neyret et D. Rault (dir.) *Les dynamiques de l'économie sociale et solidaire*, La Découverte, 2006, pp. 51-79.

<sup>64</sup> Chiffres tirés du site: <http://www.associations.gouv.fr/3-le-poids-economique-et-social-des.html>, consulté le 20 mai 2010.

L'ESS se développe également dans le domaine du logement, en réaction aux différents problèmes apparus depuis les années 80 (dégradation des grands ensembles, hausse des loyers et du foncier...). Là aussi, il existe une grande variété d'action, aussi bien dans le domaine de la construction (Habitat et Humanisme) que sur la vie de quartier (régies de quartier), ou sur la veille politique avec la Fondation Abbé Pierre (FAP) ou l'association Droit Au Logement (DAL). Nous verrons cependant plus loin que ce rapprochement avec le logement n'est pas le gage d'une appartenance à un tiers secteur de l'habitat.

### 3 - Quelle place pour ce «vieux» nouveau venu ?

L'ESS est donc le fruit d'une histoire ancienne. Mais c'est également une histoire internationale. Dans de nombreux pays du monde, il existe une forme d'économie alternative « pour tenter de répondre aux questions économiques et sociales auxquelles l'Etat et/ou le secteur privé ne donnent pas de réponses satisfaisantes »<sup>65</sup>.

De fait, la spécificité de l'ESS se trouve peut-être plus dans sa capacité à innover pour trouver des solutions, plutôt que dans ses statuts ou même dans ses principes. Elle agit ainsi comme un laboratoire permettant de tester des innovations.

Mais cette capacité d'innovation est aussi un des éléments qui rendent difficile la reconnaissance de ce nouveau secteur. Lorsqu'une solution nouvelle à un problème social émerge, il risque de se voir récupérer par l'État et institutionnaliser, comme ce fut le cas pour la Sécurité sociale, ou par le secteur privé (c'est le cas pour les services à la personne, par exemple).

L'ESS court également deux autres risques du fait de sa faible capacité à porter un propos fédérateur à l'échelon national et international : la « banalisation financière »<sup>66</sup>,

<sup>65</sup> Philippe FRÉMEAUX, "L'économie sociale et solidaire cherche sa voix," *Alternatives économiques*, n°. 288, février 2010, p. 70.

<sup>66</sup> Bernard EME, "La question de l'autonomie de l'économie sociale et solidaire par rapport à la sphère publique," dans J.N. Chopart et al. (dir.) *Les dynamiques de l'économie sociale et solidaire*, La Découverte, Recherches, 2006, p.201.

<sup>67</sup> FRÉMEAUX, "L'économie sociale et solidaire cherche sa voix."

qui se traduit souvent par la perte des valeurs propres aux expériences de l'ESS, et l'instrumentalisation publique, qui en fait «de simples opérateurs de politiques publiques décidées en dehors d'elles» <sup>67</sup>.

Le débat sur l'encadrement de l'ESS et les avantages fiscaux auxquels elle pourrait prétendre, du fait du «halo sociétal» qu'elle génère, pose la question de la reconnaissance de l'ESS comme troisième acteur du marché au même titre que l'État ou l'entreprise à but lucratif et donc du rééquilibrage des pouvoirs d'action sur le marché.

C'est cette même problématique de reconnaissance qu'on retrouve avec la proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat.

## 2. Une nouvelle crise du logement

Les changements que nous avons vu dans le système économique et au sujet de l'État sont des éléments explicatifs de la crise du logement que nous traversons, mais aussi du développement de l'ESS, à laquelle est reliée la proposition de loi.

<sup>68</sup> Jacques FRIGGIT, "Le prix des

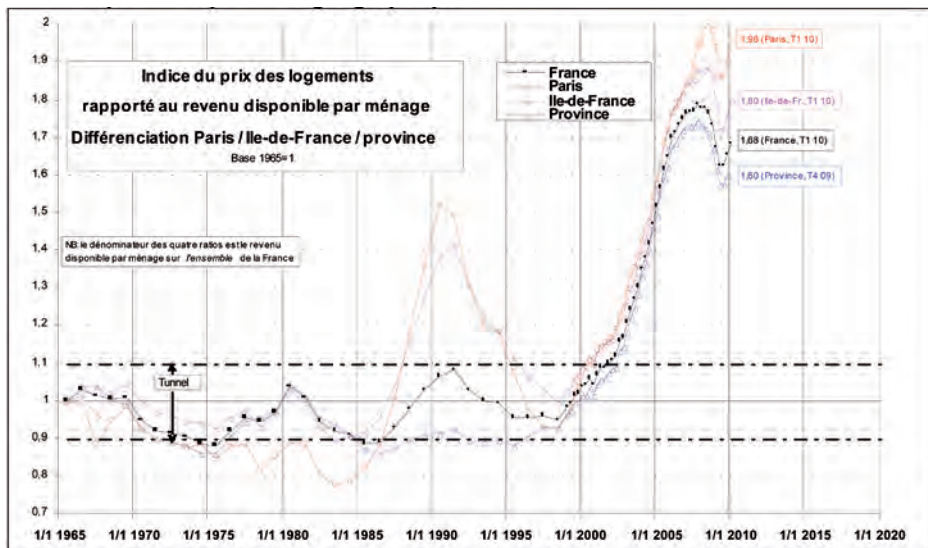
logements en 2004 : quelques  
anormalités historiques," Dans J.C.

*Driant (dir.) Politiques de l'habitat et  
crises du logement*, La Documentation  
Française, Problèmes politiques et  
sociaux 944, Janvier 2008, pp. 15- 17.

### A/ Une crise de plus ?

Depuis 10 ans maintenant, le marché de l'immobilier français connaît une forte hausse des prix <sup>68</sup>, conduisant une part plus large de la population à rencontrer des difficultés pour l'accès à un logement <sup>69</sup>.

<sup>69</sup> VANONI et RÉMY, "Le «non logement» : quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune."



Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notariales-INSEE désaisonnalisés. Cf. § 2.3.1. de [2].

<sup>70</sup> STÉBÉ, *Le logement social en France*.

<sup>71</sup> FRIGGIT, "Le prix des logements en 2004: quelques anomalies historiques."

<sup>72</sup> Tonino SERAFINI, "La pierre trop lourde pour les français," *Libération*, 8 Septembre 2007.

<sup>73</sup> Daniel COHEN, "Le krach attendu de l'immobilier," *Le Monde*, 17 juin 2005.

<sup>74</sup> Alain JACQUOT, "Le parc de logements à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle," *Informations sociales*, n<sup>o</sup>. 123, Mars 2005, pp. 6-13.

Pourtant, nous parlons d'une crise du logement aujourd'hui pour qualifier un pic dans une situation française du logement difficile depuis longtemps déjà <sup>70</sup>. Ces pics de difficulté dans la question du logement sont récurrents. Ce fut le cas lors de l'exode rural dû à la révolution industrielle du XIX<sup>e</sup> siècle, ou encore au sortir de la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> guerre mondiale. Jusqu'à présent, ces crises étaient nationales, voire locales (la crise de 1987-1995 n'a touché que « quelques zones géographiques, dont la région parisienne » <sup>71</sup>) et leurs intensités ou leurs durées pouvaient être expliquées en grande partie par les choix gouvernementaux.

Mais la crise française contemporaine, souvent associée à la crise des sub-primes américains <sup>72</sup>, peut-elle être envisagée de la même manière que les crises précédentes ? Le contexte a beaucoup évolué depuis les années 50 et nous verrons que les spécificités de la crise d'aujourd'hui nous contraignent à l'envisager dans une perspective plus vaste que le territoire français <sup>73</sup>.

#### 1 - L'exode rural du XIX<sup>e</sup> siècle

Les conditions de logement des classes les plus pauvres de la population française ont été très longtemps catastrophiques. Ce que nous appelons aujourd'hui le mal-logement concernait plus d'un tiers de la population à la Révolution Française, aussi bien dans les campagnes que dans les villes, vivant dans des conditions d'hygiène et de sur-occupation sans commune mesure aujourd'hui en France <sup>74</sup>.

Cependant, il faudra attendre le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle et la conjonction de plusieurs facteurs pour que la question du logement devienne une problématique sociale.

D'une part, l'épidémie de choléra qui toucha le pays en 1832 marqua les esprits en emportant plus de 18 000

personnes à Paris et autant à Marseille. Une loi sur la lutte contre l'habitat insalubre est votée en 1850 afin de prévenir une nouvelle épidémie. Cette loi reste sans effet car elle n'est pas appliquée localement <sup>75</sup>.

<sup>75</sup> STÉBÉ, *Le logement social en France*.

Les premières réponses à la question du logement viendront du patronat.

La montée des principes programmatiques qui donneront le fordisme s'est accompagnée d'une prise de conscience des conditions de vie des ouvriers comme facteur de productivité. Cela s'est traduit au XIX<sup>e</sup> siècle par différentes expériences de logement ouvrier et le développement du courant hygiéniste. Le courant hygiéniste fut le point de départ de la logique productiviste de l'architecture du mouvement Moderne <sup>76</sup>.

<sup>76</sup> Raphaël FOURQUEMIN, *La place du hasard dans le développement de la ville occidentale contemporaine*, Mémoire de 5<sup>e</sup> année en architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris la Villette, 2006.

L'incitation à l'accession à la propriété est la deuxième traduction de la réponse du patronat au problème du logement. La propriété (sous-entendu la maison individuelle) est parée de toutes les vertus <sup>77</sup> et permet un meilleur contrôle des ouvriers en les sédentarisant <sup>78</sup>.

<sup>77</sup> STÉBÉ, *Le logement social en France*.

<sup>78</sup> Arnaud LE MARCHAND, "L'habitat « non-ordinaire » et la ville post-fordiste," *Multitudes*, n° 37-38, 3-4/2009, p. 229-236.

## 2 - Deux guerres successives

Le XIX<sup>e</sup> n'a donc pas encore répondu aux besoins de logement que deux guerres mondiales vont renforcer. Le développement du régime fordiste au cours de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, et la nécessité de produire du logement (il manque 4 millions de logements au sortir de la guerre) se traduira par de profonds changements.

La place prépondérante du capital financier dans le système fordiste va conduire au montage de programmes d'investissements importants pour relancer l'économie et finaliser la construction de l'État providence. Le logement social en bénéficie pour la reconstruction. La construction de logements sociaux passe de 7500 loge-



<sup>79</sup> STÉBÉ, *Le logement social en France*.

<sup>80</sup> FOURQUEMIN, *La place du hasard dans le développement de la ville occidentale contemporaine*.

<sup>81</sup> Anne-Marie FRIBOURG, "Evolution des politiques du logement en France," *Regards sur l'actualité*, n°. 320, Avril 2006, pp. 19-30.

<sup>82</sup> Claude TAFFIN, "De l'aide à la personne vers l'aide à personne ?", *Habitat et société*, n°. 39, Septembre 2005, pp. 7-II.

<sup>83</sup> Francis BEAUCIRE, "Ville compacte, ville diffuse," conférence du cycle « Déplacements, migrations, tourisme », Paris: UTLS, janvier 2006.

<sup>84</sup> COING et TOPALOV, "Crise, urgence et mémoire: où sont les vraies ruptures?."

<sup>85</sup> STÉBÉ, *Le logement social en France*.

<sup>86</sup> Marc WIEL, "Contenir la crise du logement," *Etudes Foncières*, n°. 122, Juillet- Août 2006, p.20.

ments en 1950 à 85 000 en 1958 <sup>79</sup>. Les grands ensembles sont le produit des principes programmatiques tayloriens appliqués au logement <sup>80</sup>.

La production de logements, notamment sociaux, répond pendant un temps à la demande issue de la guerre et de l'immigration.

Mais à la fin des années 60, environ 80% des Français aspirent à la maison individuelle <sup>81</sup>. La construction de masse, tout comme la consommation de masse, ne répond plus à la demande d'une population en pleine transformation.

A cette même période, les changements qui s'opèrent au niveau de l'État providence conduisent ce dernier à se désengager de la production du logement et à inciter à l'accession (avec les « chalandonnettes » par exemple).

Mais la crise désolvabilisera les ménages. Pour soutenir le marché, l'État votera la « loi Barre » en 1977. Cette loi fait passer les financements de l'État des aides à la pierre aux aides à la personne avec pour objectif de resolvabiliser les ménages par un apport financier <sup>82</sup>.

Combinés au développement de l'automobile, le refus des grands ensembles, l'incitation à l'accession et la décentralisation qui s'opère provoquent une explosion des villes dans les années 80 sous la forme de l'étalement urbain <sup>83</sup>. Ce modèle ne peut pourtant fonctionner que dans le contexte de plein emploi du modèle fordiste <sup>84</sup>.

Mais au milieu des années 80, l'instabilité du marché de l'emploi, et plus généralement le passage au modèle post-fordiste (désengagement de l'État, dérégulation des marchés) commence à se faire sentir dans le domaine du logement. On constate une baisse de la production de logements, passant de 430 000 en 1977 à 256 000 en 1990 <sup>85</sup>. « En clair cela veut dire que nous grignotons lentement mais sûrement, depuis vingt ans, le capital de détente du marché que nous avons accumulé » <sup>86</sup>.

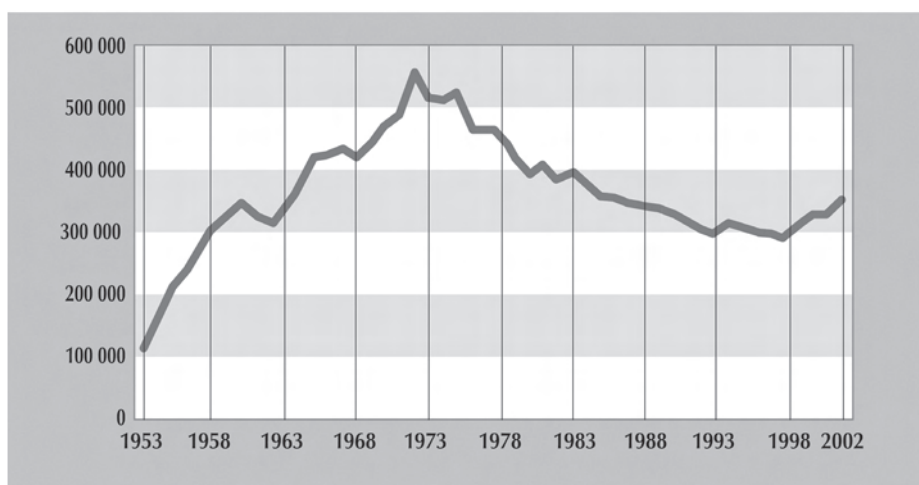


Tableau 1 : Nombre de logements achevés (source A. Jacquot, 2005)

Depuis la fin des années 90, la tension sur le marché s’est considérablement accrue.

### 3 - La crise contemporaine, une crise du marché

Les explications de la crise du logement qui s’est enracinée depuis une dizaine d’années sont nombreuses et parfois sources de discussion entre spécialistes (sur l’impact de l’augmentation du nombre des ménages par exemple). Nous n’en donnerons qu’un bref aperçu.

Nous l’avons vu, le passage du fordisme au post-fordisme s’est traduit pas une crise économique généralisée à tous les pays industrialisés. La crise immobilière française ne fait pas exception à la règle. Bien au contraire : « La France est l’un des pays où les cycles intérieurs sont les plus corrélés aux cycles mondiaux »<sup>87</sup>.

<sup>87</sup> COHEN, “Le krach attendu de l’immobilier.”

Le processus international de mise en concurrence des métropoles a contribué en France à concentrer les emplois sur des territoires urbains denses, ne pouvant répondre à l’aspiration des français à la maison individuelle<sup>88</sup>.

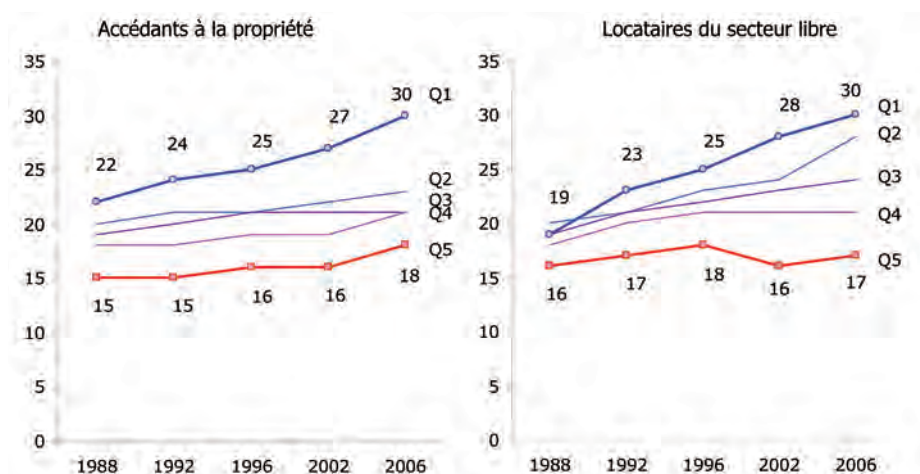
<sup>88</sup> WIEL, “Contenir la crise du logement.”

Pour Jacques Friggit, l'instabilité des marchés financiers a conduit l'épargne à se reporter préférentiellement sur la pierre, et plus particulièrement sur les appartements.

Ces deux éléments expliquent en partie la forte hausse des prix sur l'ensemble du territoire, et notamment celui du foncier <sup>89</sup>. Combiné à la baisse des aides personnelles au logement (pour les locataires comme pour les accédants à la propriété), cela se traduit par l'augmentation du taux d'effort <sup>90</sup>, comme le montrent les graphiques ci-dessous.

<sup>89</sup> Ibid.

<sup>90</sup> Fondation Abbé Pierre, *L'état du mal logement en France..*



Évolution du taux d'effort des accédants à la propriété et des locataires du secteur libre, selon leur niveau de vie (en %)

Source : Gabrielle Fack (2009), à partir des enquêtes Logement de l'INSEE

Lecture : chez les 20% des accédants à la propriété les plus pauvres (Q1), le taux d'effort est passé de 22% en 1988 à 30% en 2006 ; chez les 20% des accédants à la propriété les plus aisés (Q5), il n'a progressé que 3 points, passant de 15% à 18%.

<sup>91</sup> FRIGGIT, "Le prix des logements en 2004: quelques anomalies historiques."

<sup>92</sup> COING et TOPALOV, "Crise, urgence et mémoire: où sont les vraies ruptures?"

<sup>93</sup> Jean-Claude DRIANT, *Les politiques du logement en France*, La Documentation française, 2009.

<sup>94</sup> Didier VANONI et Julien LEPLAIDEUR, "Décentralisation et droit au logement: à quelles conditions peut-on sortir de la crise du logement?," dans J.C. Driant (dir.) *Politiques de l'habitat et crises du logement*. Problèmes politiques et sociaux n°. 944. La documentation française, Janvier 2008, pp. 63-69.

<sup>95</sup> COING et TOPALOV, "Crise, urgence et mémoire: où sont les vraies ruptures?," p.265.

<sup>96</sup> Isabelle BENJAMIN et Anne SAUVAYRE, "Derrière la recomposition du secteur de l'hébergement, le brouillage des fonctions et la perte d'une ambition," *Recherche Sociale*, n°. 190, Avril 2009, pp. 43-87.

<sup>97</sup> Ibid, p.50.

Pourtant, cette hausse des prix n'est pas due à un recul de la production <sup>91</sup>.

Le choix de l'incitation à l'accession par la France dans les années 70 à été maintenu et renforcé dans les années 90, alors que le chômage et la précarisation continuent d'augmenter <sup>92</sup>.

L'élargissement des aides à l'accession à une frange de moins en moins solvable de la population par la défiscalisation a développé la construction neuve jusqu'à la ramener au niveau des années 70 avec plus de 400 000 nouveaux logements construits par an en 2005 <sup>93</sup>.

Cependant, la structure de la population change également au cours des 20 dernières années. Les logements produits par l'incitation à l'accession, dont le foyer-type correspond à la famille traditionnelle du fordisme, ne répondent pas à cette nouvelle demande <sup>94</sup>. En effet: « ce qui détermine le rythme de la promotion privée n'est pas ce qui commande le volume de la construction pour son compte propre, ni le rythme de l'achat de seconde main, et moins encore la quantité de logement social » <sup>95</sup>. Derrière cela, nous voyons se profiler les questions de décohésion, de vieillissement de la population et de mixité sociale.

La hausse des prix et la précarisation de l'emploi conduisent à l'élargissement de la frange de la population touchée par des problèmes de logement <sup>96</sup>, tant dans l'accès que dans le maintien. Les 3 millions de travailleurs pauvres (60% du revenu médian) constituent une part importante des personnes en difficulté face au logement. Mais « se retrouvent également en grande difficulté d'accès au logement des travailleurs pénalisés par l'irrégularité et la précarité de revenus [...] alors même que ceux-ci dépassent le seuil de pauvreté et atteignent le SMIC ou davantage » <sup>97</sup>. Nous retrouvons dans cette catégorie un large panel de la population, depuis les travailleurs mobiles jusqu'aux retraités. On peut même « signaler l'exem-

98 VANONI et RÉMY,

“Le « non logement » : quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune” p.99.

99 VANONI et LEPLAIDEUR,

“Décentralisation et droit au logement : à quelles conditions peut-on sortir de la crise du logement ?”

100 Michel AMZALLAG et Claude

TAFFIN, “Logement social : de quoi parle-t-on ?,” dans *J.C. Driant (dir.) Politiques de l’habitat et crises du logement*, La Documentation Française., Problèmes politiques et sociaux 944, 2008, p. 81.

101 JACQUOT, “Le parc de logements à l’aube du XXI<sup>e</sup> siècle.”

ple de ce camping situé au nord de la région parisienne, qui s’est « spécialisé » dans les cadres divorcés ou séparés travaillant à Roissy » 98.

Nous l’avons vu, la décentralisation, la promotion de l’accession, à quoi nous pouvons ajouter une politique de renouvellement urbain très en débat quant à ses conséquences, ne permettent pas à l’État de répondre à la demande de ces populations. Certains élus locaux considèrent même que les incitations de niveau national en faveur de l’accession empêchent la mise en place des politiques locales de l’habitat 99.

## B/ Des modifications structurelles de l’offre de logement

Pour plus de clarté, nous reprendrons la définition d’Amzallag et Taffin pour qualifier le logement social : « soit les logements offerts par la collectivité à un prix inférieur à celui du marché, soit les logements dont l’accès est réservé aux ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond. De fait, ces deux définitions sont désormais équivalentes » 100.

Par logement marchandise, nous entendons tout logement produit par le marché dont l’objectif est la plus-value financière.

Si ces deux modes produisent la majorité du logement, un troisième type de production est présent, plus particulièrement lors d’une période de crise, que nous qualifierons pour l’instant d’alternatif.

### 1 - Logement social et logement populaire

Le logement social prend vraiment son essor à partir des années 50, en pleine période de reconstruction et de croissance du marché fordien 101. La conception fran-

çaise du logement social est alors généraliste, c'est-à-dire qu'elle est « fondée sur un parc assez abondant et des cibles sociales larges »<sup>102</sup>.

<sup>102</sup> DRIANT,

*Les politiques du logement en France*,  
p.106.

Très liée au salariat, cette conception est aujourd'hui remise en cause du fait du changement de paradigme de l'économie. La dérégulation des marchés à l'échelle internationale contraint « plusieurs pays [européens] ayant une tradition « universaliste » du logement locatif social [à] adapter leurs politiques car ils ne sont pas en mesure d'argumenter l'apport de financements publics pour la production et la gestion de logements ouverts à tous et directement concurrentiels du secteur privé »<sup>103</sup>.

<sup>103</sup> Ibid., p.107.

En obligeant à transformer les structures de l'Etat, le passage à l'économie post-fordiste contraint donc également à repenser le logement social traditionnel de l'Etat providence, à la fois au niveau de son mode de financement, mais également par rapport aux changements sociaux (vieillesse de la population, décohabitation...) <sup>104</sup>.

<sup>104</sup> JACQUOT, "Le parc de logements à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle."

Par ailleurs, le rêve de l'accession et du pavillonnaire, bien qu'ils soient le fruit d'une idéologie sociopolitique de plus d'un siècle, sont des éléments à prendre en compte dans la transformation de la conception du logement social.

<sup>105</sup> Gustave MASSIAH

et Jean-François TRIBILLON,  
"Le tiers habitat," *Études Foncières*,  
n°. 87, été 2000, p.1.

« Le logement social a contribué de façon déterminante à dénouer la crise du logement [d'après-guerre]. Mais la question du logement n'est pas réductible à celle du logement social et la crise du logement [actuelle] ne résulte pas du retard de l'État logeur [...] »<sup>105</sup>.

<sup>106</sup> <http://www.union-habitat.org/chiffres>

Il y a environ 4 millions de logements locatifs sociaux en France aujourd'hui, qui logent près de 10 millions de personnes <sup>106</sup>. Mais le logement social ne représente que 12% des 33 millions de logements du parc total <sup>107</sup>, et ne peut prétendre loger tous les ménages dont les revenus donnent accès au logement social (environ 70% des

<sup>107</sup> Données INSEE disponibles :  
[http://www.insee.fr:443/fr/themes/tableau.asp?reg\\_id=0&ref\\_id=NATFPS05201](http://www.insee.fr:443/fr/themes/tableau.asp?reg_id=0&ref_id=NATFPS05201)

<sup>108</sup> Jean-Claude DRIANT, "Le droit au logement opposable : un révélateur des contradictions du logement social," *Etudes Foncières*, n°. 134, Août 2008, pp. 5-7.

<sup>109</sup> Gustave MASSIAH et Jean-François TRIBILLON, "De l'habitat tiers : recherche exploratoire sur l'habitat populaire", PUCA, Janvier 2000.

<sup>110</sup> AMZALLAG et TAFFIN, "Logement social: de quoi parle-t-on?" p.82.

<sup>111</sup> DRIANT, *Les politiques du logement en France*, p.102.

<sup>112</sup> CHAUVIÈRE et DURIEZ, "Droit au logement contre droit de propriété: les squatters dans la crise du logement."

<sup>113</sup> Yankel FIJALKOW, "Le tiers secteur associatif dans la régulation de l'habitat en France: une hypothèse géographique," *L'Information géographique*, n°. 73, Juin 2009, pp. 47-59.

ménages français peuvent prétendre à un logement dans le segment ordinaire du parc social <sup>108</sup>).

La redécouverte dans les années 90 de l'existence d'un logement populaire hors du logement social fait également porter un autre regard sur la crise actuelle, et plus particulièrement sur le logement social, en voyant dans ce parc un moyen de répondre à la demande <sup>109</sup>. Mais il ne faut pas oublier que la question du logement doit s'envisager sur le long terme, alors que l'habitat tiers correspond à « une situation instantanée » <sup>110</sup>. De plus, dans les zones de marché tendu : « cette fonction sociale tend à disparaître ou à se concentrer sur les segments les plus inconfortables, voire indignes, du parc privé » <sup>111</sup>.

## 2 - La renaissance de l'habitat alternatif dans les années 90

Jusqu'au début des années 50, l'État ne s'occupe que peu de la question du logement des plus pauvres, alors que la guerre et l'affluence de la population en ville rendent plus que nécessaire la construction de logements. Mais la société civile, qui en a déjà pris conscience, s'organisera pour répondre à l'urgence et forcer l'État à considérer ce problème. De là découlent des actions comme le mouvement squatteur du Mouvement Populaire des Familles (MPF), ou encore l'appel de l'Abbé Pierre durant l'hiver 54 <sup>112</sup>. Les cottages sociaux de l'entre-deux guerres et le mouvement Castor dans les années 50 et 60 sont une autre forme de production alternative de logement <sup>113</sup>. Dans les années 70, le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) s'est monté en réaction aux grands ensembles et au logement marchandise.

La crise contemporaine fait resurgir ces pratiques alternatives. Plusieurs mouvements ou projets ont ainsi

été médiatisés ces dernières années. Tout comme dans les années 50, les expériences contemporaines peuvent être légales ou illégales, mais portent pour beaucoup un message politique fort.

Nous pouvons citer les coopératives d'habitants, dont le message est porté par l'association Habicoop <sup>114</sup>. Les coopératives d'habitants sont des « regroupements de personnes qui, ensemble, assurent la conception et la gestion d'un immeuble – au sein duquel chaque ménage dispose d'un logement – selon des principes de non spéculation, de démocratie et de propriété collective » <sup>115</sup>. Il s'agit cependant d'un statut interdit par la loi Chalandon de 1971. On évoque une cinquantaine de projets à travers toute la France, mais ce chiffre est à prendre au conditionnel <sup>116</sup>.

Dans le domaine du squat, le DAL <sup>117</sup> est le plus ancien regroupement militant. Créé en 1990 à la suite de l'expulsion de deux squats, il milite depuis pour faire appliquer la loi de réquisition et l'arrêt des expulsions, en lien avec de nombreuses autres associations (le Réseau Stop aux Expulsions Locatives – RéSEL <sup>118</sup>, ou le Collectif Pour l'Avenir des Foyers - COPAF <sup>119</sup>). Ils ouvrent régulièrement des squats d'habitation.

Jeudi Noir <sup>120</sup> est un collectif de « galériens du logement » qui date de 2006. Militant lui aussi pour l'application de la loi de réquisition, il procède par actions festives (fêtes improvisées lors de visites d'appartements ou dans les agences de locations) et ouvre des squats dans l'objectif de médiatiser au maximum le problème du logement. Il regroupe principalement des étudiants et jeunes précaires ne pouvant accéder à un logement à Paris pour ceux qui vivent dans les squats, mais le réseau de membres est plus important et va de 7 à 77 ans.

L'Intersquat <sup>121</sup> est un réseau national de collectifs de création et d'expérimentation sociale via le squat. Il regroupe principalement des squats dit « squats d'artistes », mais nous verrons plus loin que certains ont une

<sup>114</sup> <http://www.habicoop.fr/>

<sup>115</sup> Camille DEVAUX, « Concevoir le logement « autrement » : l'exemple des coopératives d'habitants », Mémoire de master 1 Urbanisme et Aménagement, Université Paris XII Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, p.6.

<sup>116</sup> Camille DEVAUX, « L'habitat participatif : conditions pour un développement », Mémoire de master 2 Urbanisme et Aménagement, Université Paris XII Institut d'Urbanisme de Paris, 2010.

<sup>117</sup> <http://www.droitaulogement.org/Presentation-du-DAL.html>

<sup>118</sup> <http://www.stopauxexpulsions.org/>

<sup>119</sup> <http://www.copaf.ouvaton.org/>

<sup>120</sup> <http://www.jeudi-noir.org/-jeudi-Noir,1-.html>

<sup>121</sup> <http://intersquat.free.fr/com-muniquer.html>



vocation sociale plus marquée. Beaucoup moins médiatisé, il n'en est pas moins très engagé politiquement et fortement orienté anarchiste.

Cette liste n'est pas exhaustive. Ces associations et collectifs sont tous des faits très urbains. Ils fonctionnent en réseau et se retrouvent régulièrement lors d'actions collectives.

Mais il existe aussi de nombreuses initiatives dans la partie plus rurale du pays. Le site <http://yurtao.canalblog.com> ne recense pas moins de 175 sites internet concernant un projet alternatif dans le domaine du logement, de l'auto-construction individuelle à la médiatisation nationale. Le site lui-même se concentre principalement sur l'habitat en yourte, et plus généralement sur l'habitat mobile. L'association Habitants de Logements Ephémère et Mobile (HaLEM <sup>122</sup>) est une des plus importantes associations de promotion de l'habitat mobile.

<sup>122</sup> <http://www.halemfrance.org/>

<sup>123</sup> LE MARCHAND, "L'habitat « non-ordinaire » et la ville post-fordiste."

<sup>124</sup> Selon les travaux de France POULAIN, chercheuse au CNRS, environs 100 000 personnes vivraient à l'année dans un camping.

<sup>125</sup> VANONI et RÉMY, "Le « non logement » : quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune."

<sup>126</sup> Ibid.

Il existe également des modes de production alternatifs dans la partie floue de la ville diffuse <sup>123</sup>, comme le camping à l'année <sup>124</sup>, les camps Rroms ou les nouveaux bidonvilles d'immigrés d'Europe de l'Est. Un phénomène de cabanisation se développe aussi fortement sur les zones littorales <sup>125</sup>. Cependant, très peu de données sont disponibles sur ce type de logements alternatifs. Ils sont généralement le fait d'individus cherchant une solution à leur problème de logement et plus rarement de groupes structurés, sauf en ce qui concerne les communautés culturelles ou religieuses.

Les données disponibles nous indiquent donc que les alternatives dans le domaine du logement se rencontrent sur tout le territoire national, malgré les variations géographiques de la tension sur le marché <sup>126</sup>. Mais il reste encore beaucoup à étudier sur la répartition géographique du logement alternatif : y a-t'il des zones de concentration plus importantes que d'autres ? Existe-t'il un lien entre proximité des agglomérations et profil social ou mode de production ? Qu'en est-il dans les autres pays européens ?

<sup>127</sup> Ibid., p.90.

Pour l'instant, ce phénomène est « insaisissable à travers les statistiques, mais [...] semble s'inscrire durablement dans notre société » <sup>127</sup>.

Nous voyons donc apparaître un nouveau type de logement, à côté du logement social et du marché libre, auquel semble correspondre le tiers secteur de l'habitat présenté dans la proposition de loi de Noël Mamère. Certaines pratiques présentées comme relevant du tiers secteur de l'habitat rappellent celles des années 50 ou 70. Mais nous verrons qu'elles s'en distinguent sur plusieurs points.

Il semble également que les conditions soient favorables, sinon à une reconnaissance législative de ce nouvel acteur, du moins au débat sur son existence : pratiques de plus en plus courantes de l'habitat alternatif, situation de crise qui oblige à trouver d'autres solutions et ce, dans un contexte général de changement des paradigmes socio-économiques.

Par ailleurs, la référence à l'ESS est une volonté confirmée par Patrick Farbiaz, auteur de la proposition de loi <sup>128</sup>. Cela induit que

<sup>128</sup> Patrick FARBIAS, "Entretien sur la proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat," 5 avril 2010.

le tiers secteur de l'habitat serait une des formes de l'ESS dans le domaine du logement.

La classe politique s'est emparée de la question de l'ESS depuis plus longtemps. Le rapport d'Alain Lipietz date de 2001, mais le concept existe depuis les années 70. Bien qu'il reste encore des points de débat, les grands principes de son exercice et les réflexions concernant sa législation sont beaucoup plus avancés que dans le domaine de l'habitat.

L'ESS ne peut se comprendre que dans ses interactions avec les autres acteurs que sont l'État et le marché libre. Pour vérifier qu'il existe bien un tiers secteur de l'habitat faisant partie de l'ESS, il convient donc de comprendre quelles sont ses interactions avec ces mêmes acteurs, représentés par le logement social et le marché concurrentiel.



# L'habitat alternatif, l'État et le marché

Le marché peut être défini aujourd'hui comme un système à trois entités : l'État « régulateur », le marché libre (entreprises à but lucratif) et la société civile dans laquelle se trouvent l'économie solidaire et l'économie sociale.

Comme système, chaque changement dans la situation de l'un aura des répercussions plus ou moins importantes sur les deux autres. Comme système, il devient également difficile de déterminer la position de l'un des acteurs sans connaître également la position des autres. Nous pouvons d'ailleurs penser qu'il s'agit plutôt de déterminer un mouvement, c'est-à-dire une « direction » (développement, disparition, récupération...) et une vitesse de transformation.

Nous tâcherons dans ce chapitre de comprendre ce qu'est le logement alternatif à travers son rapport avec le marché libre et l'État.

Pour plus de clarté, nous considérerons le marché comme l'environnement général du produit logement, dans lequel se retrouve l'ensemble des interactions et des acteurs ayant une influence sur ce dernier. En ce sens, le logement social, comme outil de la politique du logement, fait parti du marché.

## I. Entre logement social et logement marchandise : une grande diversité

La crise du logement touche une part de plus en plus importante de la population. Pour y faire face, de nombreuses initiatives individuelles ou collectives se sont développées. « Cette exclusion radicale du logement prend des formes et des proportions inédites, directement imputables à l'inadaptation des politiques du logement menées ces dernières années »<sup>129</sup>.

<sup>129</sup> VANONI et RÉMY,

“Le « non logement » : quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune,” p.90.

Bien que l'ensemble soit loin d'être homogène, tant au niveau du profil social des individus que dans leurs rapports à la légalité, nous verrons que plusieurs approches de l'habitat alternatif sont possibles.

### A/ Une définition par l'entre-deux

Les différents concepts présentés ici se basent sur les conditions économiques et sociales précaires des habitants, et ce dans un contexte de crise non seulement du logement mais aussi du système capitaliste dans son ensemble.

#### 1 - L'habitat non-ordinaire

« Si l'on entend par « logement ordinaire » le fait d'une part de résider dans le cadre du droit commun, soit en tant que propriétaire, soit en tant que locataire, et d'autre part d'y être « chez soi », la situation d'hébergement, pour un individu ou un ménage, si elle est un peu durable, peut se définir comme une alternative au logement ordinaire »<sup>130</sup>.

<sup>130</sup> Claire LÉVY-VROELANT et

Anne-Véronique BLIN, *Logements de passage : Formes, normes, expériences*. Editions L'Harmattan, 2000, p.14.

Pour Arnaud Le Marchand, l'habitat non-ordinaire est à relier au développement du travail intermittent dans le capitalisme post-fordiste. De la flexibilité, dont découle le travail intermittent, découle aussi une « intermittence spatiale » qui ne concerne pas seulement les travailleurs pauvres mais également les classes moyennes et supérieures <sup>131</sup>.

<sup>131</sup> Max ROUSSEAU, "La ville comme machine à mobilité" *Métropoles*, n° 3, Varia, Septembre 2008, pp. 181-206.

L'habitat non-ordinaire ne se qualifie donc pas par le profil économique des personnes, mais par la précarité intrinsèque du logement. Il peut s'agir de « mobile homes, hôtels, foyers, collectifs autogérés, cabanes ou squats » <sup>132</sup>.

<sup>132</sup> Arnaud LE MARCHAND, "L'habitat « non-ordinaire » et la ville post-fordiste," *Multitudes*, n° 37-38, 3-4/2009, p.229.

L'habitat non-ordinaire est aussi relié à la morphologie urbaine et plus particulièrement aux interstices dans lesquels peut se développer ce type d'habitat (ponts, échangeurs, friches ou délaissés urbains où se redéveloppent les bidonvilles...).

« « L'habitat non-ordinaire » peut ainsi s'entendre comme hors marché normal. C'est-à-dire comme un logement hors normes qui n'est pas, ou pas encore, dans la nomenclature officielle. Mais il ne faut pas non plus identifier ce type d'habitat avec une fuite hors des transactions marchandes. » <sup>133</sup>. Si une partie de l'habitat non-ordinaire concerne les squats par exemple, l'habitat mobile, qui semble être le plus représentatif, se situe bien dans le marché. Nombre de travailleurs achètent ainsi leur mobile home et louent une place à l'année dans un camping.

<sup>133</sup> Ibid, p.233

## 2 - Le concept de non-habitat

Le concept de non-habitat est très proche de celui de l'habitat non-ordinaire, et recouvre une grande variété de situations. Il se caractérise par « la forme du logement, le mode d'utilisation et d'occupation qui est fait d'une structure bâtie » <sup>134</sup>. L'idée de « permanence de la formule » du

<sup>134</sup> VANONI et RÉMY, "Le « non logement » : quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune," p.91.



non-habitat n'est pas contradictoire avec la précarité du logement dans l'habitat non-ordinaire. Un logement particulier peut ne pas durer dans le temps mais se répéter sous différentes formes sur une longue période.

Cependant, « le troisième critère concerne le statut, ou plutôt l'absence de statut, voire même le délit »<sup>135</sup>. Ce critère restreint donc le non-habitat à ce qui est illégal ou à la limite de la légalité, alors que l'habitat non-ordinaire prend en compte les logements en foyer.

Par ailleurs, même si Vanoni et Le Marchand évoquent certains mouvements associatifs, comme HALEM, ou même les coopératives d'habitants, la question de la solidarité, fondamentale dans l'ESS, n'est pas discriminatoire pour traiter des différentes solutions de logement.

Il est difficile d'évaluer précisément l'ampleur des phénomènes « non-habitat » et « habitat non-ordinaire » et de caractériser le profil de sa population. La difficulté pour obtenir des statistiques fiables est l'une des caractéristiques communes à l'habitat non-ordinaire et au non-habitat. Ce manque de statistique vient principalement du fait que ce type d'habitat n'est généralement pas reconnu officiellement. Du point de vue des personnes, l'absence de reconnaissance officielle entraîne la perte de certains droits, depuis les aides de l'État jusqu'au droit de vote. Les usagers ont donc fortement tendance à utiliser des adresses de complaisance<sup>136</sup>. Les demandes de domiciliation administrative ou postale donnent ainsi une idée de l'ampleur du phénomène<sup>137</sup>. Les statistiques du tourisme sont également une autre source d'information<sup>138</sup>.

Enfin, pour l'habitat non-ordinaire comme pour le non-habitat, il existe une limite floue entre le choisi et le subi de ces situations, même si derrière « transparaît pour certains la stratégie du moins pire et pour d'autres, celle de la clandestinité et de la marginalisation »<sup>139</sup>.

<sup>135</sup> Ibid.

<sup>136</sup> LE MARCHAND, "L'habitat « non-ordinaire » et la ville post-fordiste."

<sup>137</sup> VANONI et RÉMY, "Le « non logement »: quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune."

<sup>138</sup> LE MARCHAND, "Entretien sur l'habitat non-ordinaire."

<sup>139</sup> VANONI et RÉMY, "Le « non logement »: quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune," p.102.

### 3 - L'habitat tiers

« Aux côtés de l'habitat résidentiel et de l'habitat social, formé d'habitations à loyer modéré ou bénéficiant d'aides publiques significatives, subsiste un troisième secteur que nous qualifions d'habitat tiers qui est à la fois (pour faire court, car tout ceci reste à confirmer et à préciser) marchand – comme l'habitat résidentiel – et social – comme les habitations à loyer modéré et les logements bénéficiant d'aides publiques »<sup>140</sup>. Le concept d'habitat tiers se caractérise donc lui aussi par le profil économique et social des habitants. Il correspond aux logements du parc privé accessibles aux couches « populaires » ne pouvant accéder à un logement social, soit du fait de l'offre insuffisante, soit du fait du profil du demandeur (sans-papiers, ménage polygame...).

A l'inverse du non-habitat, « le tiers habitat n'a pas été construit illégalement ou clandestinement, au mépris de toutes les règles d'urbanisme et de construction »<sup>141</sup>. Il correspond aux immeubles de rapport et aux logements pavillonnaires en cours de dégradation voir de taudification.

Les habitants, locataires ou propriétaires de leur logement, ont un profil économique précaire : « instabilité des revenus, activité individuelle d'entreprise, travail à domicile, flexibilité et mobilité érigées en système, pluralité d'emploi et d'employeurs ou de clients, parfois même informalité totale ou partielle de l'activité semblent caractériser la population du tiers habitat »<sup>142</sup>.

Le tiers habitat s'inscrit donc complètement dans l'idée du développement d'un habitat « post-fordiste » comme le suggère Arnaud Le Marchand.

Pour Tribillon et Massiah, le tiers habitat, par son caractère social de fait, et sa présence généralisée sous différentes formes sur tout le territoire urbanisé : « contribue fondamentalement à la mixité de la ville existante »<sup>143</sup>. Il

<sup>140</sup> Gustave MASSIAH  
et Jean-François TRIBILLON,  
"De l'habitat tiers : recherche  
exploratoire sur l'habitat populaire",  
PUCA, Janvier 2000, p.7.

<sup>141</sup> Gustave MASSIAH  
et Jean-François TRIBILLON,  
"Le tiers habitat," *Etudes Foncières*,  
n° 87, été 2000.

<sup>142</sup> Ibid.

<sup>143</sup> Ibid.

se rapproche en ce sens de l'autre manière d'envisager l'habitat alternatif, plus fonctionnaliste. Les différentes définitions possibles par l'entre-deux de l'habitat alternatif prennent principalement en compte le profil socio-économique de l'habitat individuellement, ou le rapport du logement au marché dit « normal ».

L'approche fonctionnaliste, quant à elle, appréhende le logement alternatif sous l'aspect sociotechnique. Il s'agit dans ce cas de comprendre le fonctionnement des groupes, plus ou moins structurés, qui sont à l'origine de l'habitat alternatif et leur interaction avec les autres acteurs du logement.

## **B/ Une approche fonctionnaliste**

Nous distinguerons ici le fonctionnement social, c'est-à-dire les interactions sociales au sein du groupe, et le fonctionnement administratif (statut juridique par exemple). Mais gardons à l'esprit que les deux sont intimement liés. Le choix d'un statut administratif particulier peut être dû au fonctionnement social souhaité.

### **1 - L'habitat solidaire**

À travers l'étude de projets d'habitat collectif autogéré entre personnes âgées (les Babayagas à Montreuil et les OLGAs de Nuremberg), Anne Labit a développé le concept d'habitat solidaire. Celui-ci qualifie un projet « autonome par rapport aux pouvoirs publics et mettant le lien social au cœur de leurs préoccupations ». Il faut comprendre par « autonome par rapport aux pouvoirs publics » que le projet d'habitat n'est pas issu d'une initiative de ces derniers mais des futurs habitants. Il ne s'agit pas d'une autonomie « technique » pour le montage de l'opération, puisque les groupes peuvent parfaitement recevoir le

soutien d'un bailleur social ou de la collectivité territoriale, comme c'est le cas pour les Babayagas et les OLGAs. Mais il peut s'agir également d'une coopérative d'habitants ou un squat type Jeudi Noir n'ayant aucun soutien extérieur.

Ce souci du lien social se traduit par la solidarité réciproque et le fonctionnement démocratique interne spécifiques aux projets d'habitat solidaires. Cependant, la question de la mixité ne semble pas primordiale. Dans les deux projets étudiés, Labit remarque qu'il n'y a pas de mixité de genre (il n'y a que des femmes) ni d'origine (elles sont toutes blanches et européennes) même s'il y a une mixité sociale qui se traduit par le revenu. La personne est donc l'élément primordial de l'habitat solidaire, alors que l'aspect juridique (le statut) ou économique (auto construction, promotion ou partenariat avec les bailleurs sociaux) sont secondaires.

## 2 - Le Squat comme résidence informelle d'insertion

Nous l'avons vu, le squat est un logement multiformes : « Le squat a différents visages. Envisagé comme résidence permanente par certains habitants, il est pour d'autres un point de chute ponctuel au sein d'une trajectoire migratoire, pour d'autres encore un lieu d'activités politiques ou artistiques. Il peut être collectif, familial ou individuel, ouvert sur l'extérieur ou pas, en quête de visibilité ou au contraire de discrétion, insalubre ou confortable, situé en centre-ville ou en périphérie, violent ou pacifique... »<sup>144</sup>.

<sup>144</sup> BOUILLON, Florence. *Les mondes du squat, anthropologie d'un habitat précaire*, Presses universitaires de France, 2009, p.5

Les principes de l'habitat solidaire peuvent s'appliquer à certains squats visant la réinsertion que Clément, Drulhe et Mantovani regroupent sous le concept de « résidence informelle d'insertion ». Ces squats, appelés parfois « squarts » lorsqu'ils mélangent squatteurs SDF et artistes, ont pour objectif de recréer du lien social qui permettra aux SDF de se reconstruire. Ces projets

se caractérisent par la grande liberté qui est laissée à chacun dans la conduite de sa vie. L'alcool et les chiens, interdit dans les CHRS par exemple, sont admis dans les squats d'insertion. En échange de cette liberté, chacun s'engage à ne pas introduire de drogues et à ne pas faire preuve de violence.

Le petit nombre de règles imposées découle du modèle d'insertion spécifique à ces projets. Il ne s'agit pas d'une insertion qui se traduit par un emploi et un logement stable (modèle institutionnel) mais plutôt d'une reconstruction identitaire à travers l'échange au sein d'un groupe de pairs. « Les animateurs [souvent d'anciens SDF] se défendent de tout projet, hormis favoriser l'existence d'un collectif qui participe à consolider les individualités » et « récuse la démarche éducative »<sup>145</sup>.

Il est intéressant de noter que des expériences de CHRS « non spécialisés », qui reprennent ces principes, se développent aujourd'hui mais avec une vision institutionnelle de l'insertion.

### 3 - Les coopératives d'habitants

Il nous semble important d'évoquer le concept de coopérative d'habitants pour plusieurs raisons. D'abord, un titre complet est réservé à la reconnaissance légale du statut de coopérative dans le projet de loi pour un tiers secteur de l'habitat. Par ailleurs, Habicoop, principal acteur associatif dans ce domaine, a fortement médiatisé ce concept, ce qui explique la présence de ce titre. Ensuite, plusieurs études universitaires sur le sujet ont vu le jour ces dernières années. Enfin, le principe de coopérative cherche aujourd'hui à se différencier clairement d'un autre type d'habitat alternatif, l'habitat groupé, auquel il appartient<sup>146</sup>.

<sup>145</sup> Serge CLÉMENT, Marcel DRULHE, et Jean MANTOVANI, "Quand des sans-logis habitent ensemble: modes de résidence et formes de lien social," *Espaces et sociétés* n° 116-117, Janvier 2004, p.175-188.

<sup>146</sup> DEVAUX, "L'habitat participatif: conditions pour un développement."

Habicoop définit les coopératives d'habitants comme un groupe de « personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie »<sup>147</sup>.

<sup>147</sup> <http://www.habicoop.fr/spip.php?rubrique1>

Pourtant, une analyse plus fine des projets montre que le principe de propriété collective n'est pas toujours la motivation première des projets<sup>148</sup>.

<sup>148</sup> DEVAUX, "Concevoir le logement « autrement » : l'exemple des coopératives d'habitants."

Dans tout les cas, une forte implication personnelle est le point commun de tout ces projets, que ce soit pour se construire soi-même (squarts) pour construire le groupe (habitat solidaire) ou pour construire le bâtiment (coopératisme).

Nous n'avons pas développé ici le concept d'habitat groupé, pourtant souvent utilisé. L'habitat groupé est un terme aujourd'hui trop généraliste<sup>149</sup> pour nous être utile dans la définition d'un tiers secteur de l'habitat. Il regroupe aujourd'hui des projets de logements sociaux, des projets sous forme coopérative, mais aussi en SCI ou en copropriété traditionnelle, ainsi que des initiatives de type écovillage ou écohomeau dont le seul point commun est la participation collective des habitants à la conception et la gestion de leur habitat<sup>150</sup>.

<sup>149</sup> DEVAUX, "L'habitat participatif: conditions pour un développement."

<sup>150</sup> Matthieu THEURIER, "Les réponses de l'économie sociale et solidaire aux enjeux liés à l'habitat sur le Pays de Rennes", Mémoire de master Administration des Territoires et des Entreprises, Université Haute Bretagne Rennes 2, 2008.

## C/ Une volonté de reconnaissance

Plusieurs associations militent aujourd'hui pour faire reconnaître leurs formes d'habitats et porter un message politique.

Nous l'avons vu, l'association Habicoop exerce un lobbying fort qui a déjà conduit à la présentation de plusieurs textes de loi.

Mais c'est plus généralement l'habitat groupé qui cherche à se faire reconnaître, avec plus de difficultés du fait de la grande variété de projets <sup>151</sup>.

<sup>151</sup> Ibid.

HALEM, principal représentant du mouvement pour l'habitat mobile, cherche également à faire reconnaître et légaliser cette forme d'habitat : « Nous revendiquons le droit du choix de notre mode de vie et la reconnaissance de nos habitats comme logements au même titre que le bâti conventionnel » <sup>152</sup>. Patrick Farbiaz indique d'ailleurs avoir consulté cette association pour la rédaction de la proposition de loi.

<sup>152</sup> <http://www.halemfrance.org/spip.php?article6>

L'ANGVC (Association Nationale des Gens du Voyage Catholique) fondée en 1997, « revendique l'urgence de reconnaître la caravane, habitat mobile permanent de leurs utilisateurs, comme un logement. » <sup>153</sup>.

<sup>153</sup> <http://www.angvc.fr/pages/rapports.html>

La définition de l'habitat alternatif que nous avons retenu nous a conduit à exclure la question des foyers de travailleurs migrants, qui font pourtant l'objet d'un titre complet dans la proposition de loi. Les problématiques de ce type d'habitat nous conduiraient à élargir considérablement notre recherche en y incluant l'ensemble des habitats non ordinaires financés aujourd'hui par l'État (foyers de jeunes travailleurs, CHRS...). Nous nous contenterons donc d'évoquer le travail de certaines associations, comme le CoPAF (Collectif Pour l'Avenir des Foyers) ou Attention Chantier, qui tentent de faire évoluer la législation sur ce point (voir <http://www.copaf.ouvaton.org/>).

Le lobbying exercé par ces associations s'est donc traduit au cours de ces dernières années par plusieurs rapports et propositions de loi. Des avancées ont pu être faites dans certains domaines, comme avec la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Mais la proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat est la première à mettre en lien ces différentes problématiques directement. Doit-on y voir une véritable avancée dans la

reconnaissance de l'habitat alternatif au sein de la classe politique ou s'agit-il simplement d'un effet de mode dû à la crise du logement ? Une étude plus approfondie du réseau et des textes officiels sur le sujet (rapports officiels, discussion au sein de l'Assemblée Nationale...) est encore à faire sur le sujet pour pouvoir y répondre avec certitude.

Cependant, des travaux universitaires plus ciblés nous donnent déjà quelques réponses.

#### 1 - La structuration d'un réseau ?

La question de la structuration d'un réseau de l'habitat alternatif est à considérer sous plusieurs aspects.

Il ne semble pas exister aujourd'hui de réseau national de l'habitat alternatif tel que nous l'évoquons ici dans sa diversité. Nombre de collectifs ou d'associations ont créé des liens plus ou moins importants. Mais les « groupes » ainsi formés restent très majoritairement au sein d'une même typologie. Elle peut être morphologique (HALEM) ou politique et sociale (Intersquat), bien qu'elle soit généralement un mélange des deux (habitat groupé). Les sites internet permettent très peu de passage d'un groupe à l'autre. Seul le site <http://yurtao.canalblog.com> référence de manière très large, depuis l'Intersquat jusqu'aux yourtes et d'HALEM au Resel (Réseau Stop aux Expulsions de Logement). Le constat est identique concernant l'habitat groupé <sup>154</sup>.

<sup>154</sup> DEVAUX, "L'habitat participatif : conditions pour un développement."

<sup>155</sup> Ibid., p.79.

<sup>156</sup> DEVAUX, "Concevoir le logement « autrement » : l'exemple des coopératives d'habitants."

Le travail de Camille Devaux nous montre clairement le manque d'échange et de collaboration entre les coopératives d'habitants et l'habitat groupé : « L'association Habicoop souffre donc de son isolement » <sup>155</sup>. Mais c'est également le cas au sein même des membres du réseau Habicoop <sup>156</sup>. Les campagnes de recensement, passage



obligatoire pour une reconnaissance, n'ont pas abouti à une base de données fiable.

Cela contribue à rendre très difficile la lecture du réseau. L'impression générale montre une multitude de projets et d'acteurs sans réelle coordination.

Cette impression n'est pas spécifique à l'habitat groupé. C'est également le cas pour l'habitat mobile, où il existe des différends entre les groupes qui les limitent dans la portée politique <sup>157</sup>. Un désaccord entre Jeudi Noir et l'Intersquat sur la médiatisation des ouvertures a jusqu'à récemment rendu difficile des actions communes.

<sup>157</sup> LE MARCHAND, "Entretien sur l'habitat non-ordinaire."

Mais, malgré un réseau difficilement appréhendable, nous ne devons pas en conclure une absence de développement du mouvement auquel concourent trois relais : internet, les milieux écologistes et alternatifs et les médias <sup>158</sup>.

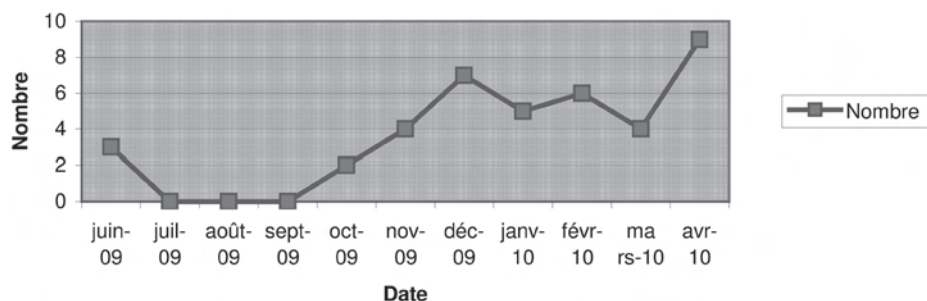
<sup>158</sup> DEVAUX, "L'habitat participatif : conditions pour un développement."

Internet participe à la diffusion d'informations et à la visibilité de ces nouvelles formes d'habitat. « Internet constitue également le vecteur privilégié de la mutualisation et de la communication entre les groupes » <sup>159</sup>.

<sup>159</sup> Ibid., p. 98.

Les milieux écologistes, notamment le parti des Verts et l'Alliance Europe Ecologie, constituent un relais important pour la diffusion de l'habitat alternatif à travers leur site internet mais également par des manifestations publiques.

Plus récemment, on a pu constater une recrudescence des publications concernant l'habitat participatif dans les médias, malgré des réticences parmi certains acteurs du mouvement.



Nombre d'articles de quotidiens, hebdomadaires et mensuels ayant consacré un article à l'habitat participatif (source: C. Devaux, 2010)

Il n'y a donc pas aujourd'hui de véritable réseau national, ni sur l'habitat alternatif en général, ni sur des modes plus spécifiques (habitat groupé, coopératives ou habitat mobile). Mais il existe bien une émergence qui cherche à se développer et une volonté de reconnaissance de la part des acteurs et d'une partie de la classe politique.

<sup>160</sup> LE MARCHAND, "Entretien sur l'habitat non-ordinaire."

<sup>161</sup> Ibid.

Mais l'administration redoute une trop forte structuration du réseau <sup>160</sup>. Nous le verrons plus loin, l'habitat-non ordinaire, à travers des mouvements comme HALEM ou les squats, inclue une part de résistance face au système post-fordiste. « Ce que l'administration redoute par dessus tout, c'est la connexion [...] Tant que les intermittents du spectacle sont dans un coin, les voyageurs techno dans l'autre, les manouches dans un troisième et les ouvriers nomades dans un quatrième, ça va. Le jour où tout le monde sera ensemble, ça sera le bordel [...] On a vraiment l'impression que la pratique de l'administration, c'est d'essayer de séparer » <sup>161</sup>. Le Marchand rejoint la thèse de Aspe et Combes et tisse un lien entre les « divers organismes qui s'étaient identifiés séparément [...] depuis les années 70... » de Vienney.

## 2. L'État, les collectivités et l'habitat alternatif

Nous avons vu quelques-unes des visions universitaires de l'habitat alternatif. Nous tâcherons de comprendre maintenant quels peuvent être les rapports qu'entretiennent ces modes d'habiter avec la sphère étatique et en quoi l'habitat alternatif va à l'encontre des principes du logement social.

### A/ Un rapport ambigu

#### 1 - La volonté universaliste de l'État français

Le régime français est défini par l'idéal républicain d'égalité<sup>162</sup> dont le suffrage universel est l'exemple type<sup>163</sup>.

Cet idéal d'égalité s'applique également aux politiques du logement. Cela se traduit dans le logement social par le niveau du revenu comme critère d'accès. Les dossiers sont donc traités de manière individuelle en fonction de quelques critères. Mais cela ne va pas sans poser un certain nombre de problèmes: «l'OPHLM connaît des catégories de populations, et puis des individus [...] mais les pouvoirs publics en France ne savent pas traiter avec des groupes qui sont fondés sur des critères d'appartenance, d'affinité, d'identité commune... Ça pose un énorme problème»<sup>164</sup>.

Comme le montre Sala Pala au sujet du logement des immigrés, cet idéal universaliste implique de voir la question des minorités comme un problème individuel temporaire d'intégration.

Les objectifs d'insertion par le travail des CHRS en sont un autre exemple. L'insertion est réussie lorsque est atteinte la norme d'un emploi et d'un logement stable<sup>165</sup>.

<sup>162</sup> Valérie SALA PALA, Jeanet KULLBERG, et Richard TOMLINS, "Politiques de logement et minorités ethniques dans l'Union européenne: une comparaison entre la France, la Grande-Bretagne, l'Italie et les Pays-Bas," dans *Les minorités ethniques dans l'Union européenne*, La Découverte, 2005, pp. 87-111.

<sup>163</sup> Alain GARRIGOU, "Le suffrage universel, "invention" française," *Manière de voir*, n° 83, Octobre 2005, p. 31.

<sup>164</sup> Anne LABIT, "Entretien sur l'habitat solidaire," 14 Mars 2010.

<sup>165</sup> Clément, DRULHE, et MANTOVANI, "Quand des sans-logis habitent ensemble: modes de résidence et formes de lien social."

<sup>166</sup> LABIT, "Entretien sur l'habitat solidaire."

<sup>167</sup> DEVAUX, "Concevoir le logement « autrement » : l'exemple des coopératives d'habitants."

<sup>168</sup> Lucie LEJEUNE, "Habiter autrement, du squat à la coopérative d'habitants : Entre innovation et transformation sociale", Mémoire, IEP de Grenoble, 2009.

<sup>169</sup> Serge CLÉMENT, Marcel DRULHE, et Jean MANTOVANI, "Quand des sans-logis habitent ensemble : modes de résidence et formes de lien social," *Espaces et sociétés*, n°. 116-117, 2004, p.181.

<sup>170</sup> LABIT, "Entretien sur l'habitat solidaire."

Les groupes affinitaires sont donc considérés comme communautaires <sup>166</sup> et entrent en conflit avec le principe de mixité. De fait, on constate une certaine homogénéité au sein des groupes de coopérative d'habitants <sup>167</sup> tout comme dans certains squats <sup>168</sup>.

Par ailleurs, dans le cas des squats d'insertion : « Tous se réfèrent à un modèle pour lequel, à défaut de travail, il en va d'un travail d'expérimentation sur soi et pour soi, de l'expérience individuelle dans et par l'expérience collective, en recherche de compatibilités entre les valeurs de l'individuel et celles du communautaire » <sup>169</sup>. Ils montrent en cela leur volonté de dépassement des idéaux d'insertion issus du modèle fordiste.

Aujourd'hui, certains acteurs publics locaux commentent à aller dans le sens de ces projets, comme à Montreuil, où le bailleur social est devenu partenaire du projet des Babayagas, et où la mairie réfléchit à du logement pour la communauté Rrom. Les projets sont alors qualifiés de « projets de vie » et non plus de projets communautaires <sup>170</sup>.

## 2 - L'habitat alternatif et les acteurs locaux de l'habitat

Les coopérations pour le montage d'opérations entre acteurs publics locaux et habitants ou groupes de projets issus de la société civile sont encore très marginales.

Il existe cependant quelques opérations que nous pouvons regrouper sous deux catégories : celles relevant d'une démarche « top-down », où le projet est avant tout porté par les acteurs publics et vise la réinsertion ou la mixité sociale ; et ceux relevant d'une démarche « bottom-up », où les habitants sont à l'origine du projet et souhaitent réaliser un habitat propre à répondre à leurs « projets de vie ».

Depuis 2008 et l'ouverture de la Maison Christophe Mérieux à Lyon, l'association Habitat et Humanisme s'est engagée dans un travail de réflexion d'une offre nouvelle basée sur la colocation dans le logement social. La mixité intergénérationnelle est l'objectif principal de ces opérations encore en cours de montage.

Dans la Maison Christophe Mérieux, la première opération d'Habitat et Humanisme, seuls les espaces collectifs sont partagés par des familles monoparentales, des étudiants et des personnes âgées. Les logements restent individuels.

Une nouvelle opération devrait voir le jour d'ici la fin 2011, mais cette fois, les logements seront proposés à la colocation intergénérationnelle.

«Ce que les bobos ont envie de faire tout seuls, on essaie de le proposer à des publics démunis»<sup>171</sup>. Sous cette formulation quelque peu radicale, Christian Bel Latour, directeur de l'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) d'Habitat et Humanisme, fait référence au principe de solidarité réconciliatrice de certains projets coopératifs. Les réflexions engagées sur le futur règlement des appartements en colocation se basent en effet sur l'implication de tous dans la gestion des espaces partagés, mais également sur la solidarité en cas d'impayé de loyer<sup>172</sup>. Ce dernier point pose d'ailleurs la question de la reconnaissance juridique d'un tel règlement.

La mise en place de ces principes oblige à repenser la sélection des locataires pour l'attribution des logements. Ceux-ci ne pourront être éligibles sur le seul critère du revenu, mais devront faire état de leurs motivations personnelles pour une expérience de vie en groupe.

Le programme IGLOO<sup>173</sup> (insertion globale, par le logement et l'emploi, fondée sur l'autoproduction de logement), à Lille, est porté par la Coordination SUD et le Pact, en partenariat avec le bailleur social de la métropole (LMH, Lille Métropole Habitat), des collectivités territo-

<sup>171</sup> Christian BEL LATOUR, cité par Louise FESSART, "Lyon invente l'immeuble social en colocation et toutes générations," *Médiapart*, 6 avril 2010.

<sup>172</sup> Delphine DEPAIX, "Entretien sur l'habitat intergénérationnel," 17 janvier 2010.

<sup>173</sup> <http://www.coordinationsud.org/Une-demarche-d-Insertion-Globale>

riales (EPCI, conseil général...) et des services de l'État (préfecture, ANAH, DDASS...).

Ce programme poursuit un double objectif: celui de la réinsertion des ménages en difficultés par l'autoproduction, et celui du développement d'une nouvelle offre de logement basée sur «une dynamique collective avec les futurs occupants»<sup>174</sup>.

<sup>174</sup> Extrait de la fiche rédigée le 25 mars 2005 par François LEGRIS du PACT de Lille à partir des actions développées sur le quartier de Fives à Lille et disponible sur <http://www.coordinationsud.org/Une-demarche-d-Insertion-Globale>

Comme pour Habitat et Humanisme, ce type de projet nécessite une forte implication de la part des futurs occupants et donc une sélection de ceux-ci selon des critères différents du logement social traditionnel.

Des objectifs de labellisation sont également visés, mais: «Il faut savoir qu'au niveau de cet axe de travail, de nombreuses démarches sont entamées et restent vaines, que ce soit au niveau de la phase de sensibilisation et de mobilisation ou de l'étude de faisabilité.»<sup>175</sup>.

<sup>175</sup> Ibid.

Ces deux exemples nous montrent la démarche «top-down» engagée par certains acteurs publics locaux. Il est à noter cependant que ces organismes sont déjà très engagés dans les questions de solidarité depuis leurs origines.

Les projets basés sur la démarche «bottom-up» naissent sous l'impulsion de groupes d'habitants, comme c'est le cas pour le projet des Babayagas de Montreuil<sup>176</sup>, ou suite à l'institutionnalisation d'une offre sauvage, comme les squats d'insertion que nous avons évoqués plus haut.

<sup>176</sup> Anne LABIT, "L'habitat solidaire. Expériences de femmes vieillissantes," *Multitudes*, n°. 37, Avril 2009, pp. 247-252.

L'objectif de ces derniers est de «promouvoir une formule d'hébergement de statut CHRS, ouverte à une régulation plus tolérante que les établissements classiques, notamment en matière d'accueil des personnes avec chiens et de consommation d'alcool»<sup>177</sup>.

<sup>177</sup> CLÉMENT, DRULHE, et MANTOVANI, "Quand des sans-logis habitent ensemble: modes de résidence et formes de lien social," p.183.

Dans le cas des Babayagas, le bailleur social voit l'intérêt d'une opération où les locataires sont porteurs et par conséquent beaucoup plus attachés à la bonne gestion du bâtiment que dans un schéma classique.

<sup>178</sup> La coopérative du Village Verticale, à Lyon, est portée par le bailleur social Rhône Saône Habitat.

<sup>179</sup> DEVAUX, "L'habitat participatif: conditions pour un développement."

<sup>180</sup> Ibid., p.116.

Plus généralement, les bailleurs sociaux et les élus locaux sont favorables au système des coopératives d'habitants <sup>178</sup>, même si il n'y a pas toujours d'engagement effectif <sup>179</sup>. Cela semble être d'ailleurs plus particulièrement le cas des sociétés coopératives d'HLM, qui y voient un rappel aux fondements coopératifs historiques. Mais c'est également pour eux « une occasion de se démarquer et donc de se valoriser » <sup>180</sup> et de développer des projets « écologiques ».

Cependant, il n'en va pas de même pour toutes les formes possibles du logement alternatif. Les squats, tout comme l'habitat mobile ou le développement de la cabanisation font toujours l'objet de politiques répressives plus que de soutien, au niveau local comme national.

Par ailleurs, si on peut considérer que l'État local soutient les coopératives d'habitants, il n'en va pas de même au niveau national malgré la forte campagne de lobbying d'Habicoop et plusieurs propositions d'amendements.

## **B/ Législation de l'innovation ou innovation de la législation**

L'apparition des notions de démocratie participative et la difficile mise en place de ces procédés nous donnent un exemple contemporain de la difficulté à innover dans les États-nations, et particulièrement en France. Le débat sur la démocratie participative lors des élections présidentielles de 2007 montre à quel point des principes d'organisation de société nouveaux rencontrent des difficultés à obtenir une légitimité <sup>181</sup>.

D'une part, ces nouveaux principes nécessitent un temps important avant d'être compris et intégré, surtout lorsqu'ils sont l'un des enjeux de la conquête du pouvoir.

<sup>181</sup> Loïc BLONDIAUX, "La démocratie participative, sous condition et malgré tout. Un plaidoyer paradoxal en faveur de l'innovation démocratique." *Mouvements*, n°. 50, Août 2007, pp. 118-129.

D'autre part, lorsqu'ils sont compris, ils n'en ont pas moins à subir les critiques, qui sont, pour une part, justifiées.

Loïc Blondiaux nous rappelle que le suffrage universel a rencontré ces mêmes difficultés lors de sa mise en place <sup>182</sup>.

<sup>182</sup> Ibid.

La question d'une réforme des lois concernant l'habitat doit s'envisager sous plusieurs angles pour en saisir toutes les implications.

Le premier concerne la circulation des idées à caractère législatif entre le niveau local et national, montante comme descendante.

#### 1 - Du local au global... et inversement

Depuis plusieurs années, une partie de la société civile, par l'intermédiaire d'associations ou de collectifs, tente de faire évoluer les lois sur la propriété notamment.

Il s'agit bien sûr d'Habicoop, pour qui «les outils juridiques actuels ne répondent pas à la demande. On est obligés de faire des montages complexes pour respecter au mieux les principes coopératifs de propriété collective, de lutte contre la spéculation et de démocratie.» <sup>183</sup>.

<sup>183</sup> Bertille DARRAGON,

coordinatrice d'Habicoop, citée par Catherine ROLLOT, "L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi,"

*Le Monde*, 29 décembre 2009.

C'est également le cas pour les mouvements squatteurs (Jeudi Noir, DAL, Intersquat...) qui cherchent à mettre en débat le rapport entre un droit de propriété constitutionnel datant de la Révolution Française et un droit au logement, vieux d'une trentaine d'année, dans un contexte de crise.

Ces propositions rencontrent de nombreuses difficultés pour traverser tous les échelons politiques et arriver à un débat national. Dans le cas des squats, l'ancienneté et la puissance d'un article constitutionnel, encore renforcé par la promotion par l'État de la propriété, bloque tout débat officiel sur les réquisitions.



La question de la reconnaissance du statut de coopérative d'habitants est beaucoup plus proche d'aboutir grâce au soutien des acteurs locaux, mais l'État central juge le dispositif trop complexe et perçoit toujours les groupes de coopérateurs comme communautaires et donc allant en opposition avec le principe de mixité sociale.

Dans ces conditions, Patrick Farbiaz explique que la proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat n'a pas été présentée dans l'espoir d'être acceptée, mais de ramener une fois de plus le débat à l'Assemblée Nationale. Maître Winter, avocat pour les habitants des foyers, qui a participé à l'élaboration de la partie de la loi sur les foyers, confirme cet objectif.

<sup>184</sup> Marianne RIGAUX, "Aires d'accueil des gens du voyage : pourquoi la loi n'est pas respectée," *LeMonde.fr*, 30 Juillet 2010.

Mais cette difficulté de circulation des idées se retrouve également dans l'autre sens, pour l'application des lois.

La faible mise en oeuvre de la loi Besson relative aux aires d'accueil pour les gens du voyage en est une illustration <sup>184</sup>. Dans cette situation, l'application de la loi par les élus locaux est « mal vécue par leurs administrés, [et] les problèmes de sa mise en oeuvre relèvent souvent des maires peu soucieux d'accueillir les gens du voyage » <sup>185</sup>.

Cette question est aussi présente dans la mise en application du quota de logement social imposé par la loi SRU. Dans ces situations, les élus locaux, et plus particulièrement les maires, sont pris entre l'obligation de faire appliquer la loi et la volonté de plaire aux électeurs, sans quoi ils risquent de se voir perdre le pouvoir.

<sup>185</sup> Paule PAILLET, "... en contre-point - Les gens du voyage," *Informations sociales*, n°. 123, 3/2005, pp. 129-130.

Cette question de la coordination entre micro et macro soulève un autre problème, celui de l'institutionnalisation de pratiques indépendantes.

## 2 - De la pratique sauvage à la pratique institutionnelle

L'institutionnalisation n'est pas sans conséquences sur les pratiques.

Les acteurs de terrain, dans le cas des squats de réinsertion par exemple, savent d'expérience que l'institutionnalisation a des limites. En définissant et en normant une action sociale, elle exclut de fait une part de la population, pour laquelle il faudra inventer de nouvelles formes d'actions « ponctuelles et inédites »<sup>186</sup>.

<sup>186</sup> CLÉMENT, DRULHE, et MANTOVANI, "Quand des sans-logis habitent ensemble : modes de résidence et formes de lien social."

Ce problème n'est pas spécifiquement français. Nous le retrouvons dans les pays émergents qui connaissent le développement d'un habitat non contrôlé depuis parfois très longtemps, comme au Brésil : « La construction de la favela en tant qu'objet juridique s'est avérée constituer progressivement une variable juridique en soi qui, tout en se greffant aux faisceaux des questions juridiques concernant les favelas, a entraîné une uniformisation simplificatrice de la représentation juridique de celles-ci, et ceci en dépit des particularités inhérentes à la multiplicité des statuts juridiques fonciers existant entre les favelas, voire à l'intérieur d'une même favela. »<sup>187</sup>.

<sup>187</sup> Rafael SOARES GONÇALVES, "Les constructions historiques d'un objet juridique : les favelas de Rio de Janeiro de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle à nos jours", Université Paris VII, laboratoire SEDET, 2007, p.18.

Nous le verrons plus loin, les risques de l'institutionnalisation sont également très importants pour l'ESS<sup>188</sup>.

<sup>188</sup> EME, "La question de l'autonomie de l'économie sociale et solidaire par rapport à la sphère publique."

### 3. Quels liens avec le système marchand

Nous l'avons vu, notamment avec l'approche par l'entre-deux, le logement alternatif ne se trouve pas sur le marché « ordinaire ». Bien que cette affirmation soit à nuancer pour l'habitat tiers, le logement alternatif n'est pas issu des processus traditionnels de production ou de consommation du logement.

Mais il ne faut pas pour autant considérer que l'habitat alternatif est hors du marché. « Même dans des formations urbaines de type « favelas » brésiliennes, on trouve un marché

<sup>189</sup> Arnaud LE MARCHAND, "Micro-politique de l'habitat non-ordinaire," sont pas complets » <sup>189</sup>.

*Multitudes*, n° 37-38, 3-4/2009, p.233.

#### A/ Une offre différente du marché

L'habitat tiers est un habitat ordinaire peu onéreux. Ordinaire puisqu'il provient du système marchand traditionnel. A aucun moment les logements de l'habitat tiers n'ont été pensés sous l'aspect social par leur propriétaire.

Social de fait puisque les loyers de l'habitat tiers sont plus bas que ceux du marché. Si nous ramenons ces loyers à la qualité des logements du tiers habitat, leur aspect social reste à démontrer, mais leur origine marchande légale les fait entrer totalement dans le marché « ordinaire ».

Les autres approches de l'habitat alternatif que nous avons vues sortent du marché ordinaire sur plusieurs plans, qui peuvent parfois se cumuler.

## 1 - Le rapport à la propriété

Un rapport différent à la propriété est une caractéristique récurrente de l'habitat alternatif, même si sa mise en avant va parfois au-delà de la réalité des groupes.

Le mouvement squatteur médiatisé aujourd'hui (DAL, Jeudi Noir), comme celui des années 50, ne remet pas en cause de manière fondamentale les différentes formes de propriété traditionnelle <sup>190</sup>.

<sup>190</sup> Ce propos est à nuancer pour les squats fortement politisés d'extrême gauche ou de mouvance anarchiste.

Cependant, pour ne plus conduire à des phénomènes d'emballement du marché du logement, les collectifs proposent d'apporter quelques modifications qui restreignent le droit de propriété.

C'est au niveau de l'abusus que se situent principalement les critiques faites à la propriété. L'abusus, qui autorise à disposer de son bien, qu'il s'agisse de la disposition juridique de son bien par l'aliénation (vente ou don) ou matérielle par la destruction, fait entrer le logement dans le marché spéculatif. Le bien logement se retrouve soumis aux mêmes risques que tout autre bien.

Or, le logement est un bien particulier par sa valeur de bien de première nécessité, comme l'a reconnu la loi DALO.

Faire sortir le logement de la spéculation conduit donc à revoir le droit de propriété par un rééquilibrage entre la nue-propriété et l'usufruit en faveur de ce dernier <sup>191</sup>.

<sup>191</sup> La nue-propriété permet d'aliéner son bien ou de le détruire, alors que l'usufruit permet de se servir d'un bien ou d'en percevoir les fruits (loyers par exemple).

L'outil « réquisition » mis en œuvre par les squatteurs pour porter cette proposition les fait totalement sortir du marché « ordinaire », mais tout porte à croire qu'il existe également un marché de l'immobilier parallèle issu du squat <sup>192</sup>.

<sup>192</sup> Pierre QUERCY, *Les squats dans la région Ile-de-France*, Mission de réflexion à l'attention du Ministre de l'équipement, Conseil Général des Ponts et Chaussées, juillet 2002.

Les coopératives d'habitants sont aujourd'hui le mouvement le plus visible sur cette question. Les critiques apportées au droit de propriété sont similaires à celles faites

par le mouvement squatteur, et les coopératives cherchent aussi à faire sortir le logement de la spéculation.

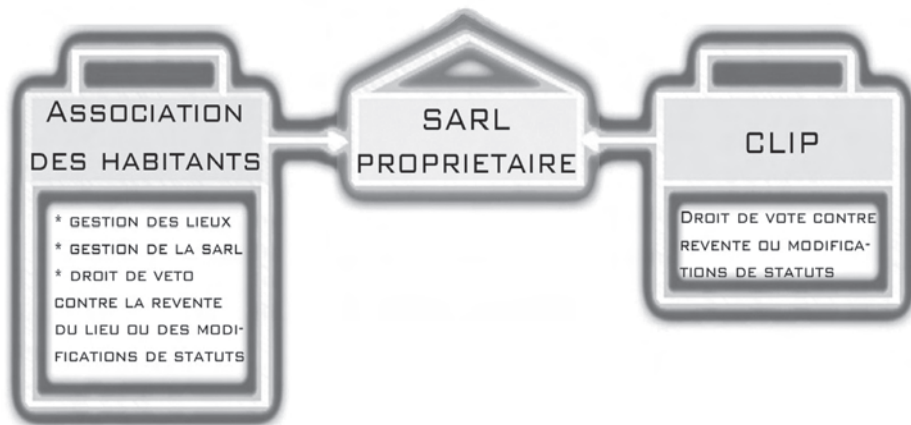
Le procédé est différent puisque plutôt que de modifier la loi existante, elles proposent de réautoriser le statut de coopérative. Le principe d'indivisibilité des réserves du système coopératif et son mode de gestion horizontale protègent le bâtiment, possédé collectivement, des risques spéculatifs.

Mais « les coopératives d'habitants se confrontent également au « capital réel » (ou financier). Plus précisément, elles parviennent ici à un rééquilibrage des forces entre capital social et capital financier. »<sup>193</sup>, et sont donc en cela dans le marché.

Le CLIP est un groupe de projets dont les objectifs sont très similaires à ceux des coopératives d'habitants, tant en ce qui concerne le mode de vie que la question de la propriété. Le statut des coopératives n'étant toujours pas reconnu, ce groupe a adapté un système existant en Allemagne depuis une vingtaine d'année (le Miethäuser Syndikat). Ce système se base sur une structure SARL. « Cette SARL est constituée de deux associés : l'association des habitants et le Clip qui joue le rôle d'une sorte d'instance de veille : ainsi dans certaines conditions comme la revente des locaux, la fragmentation en propriétés individuelles, ou lors d'attaques similaires sur les bâtiments, le Clip possède un droit de vote, au même titre que l'association des habitants »<sup>194</sup>.

<sup>193</sup> Yann MAURY, *Les coopératives d'habitants : méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruylant, 2009, p.24.

<sup>194</sup> « Plaquette de présentation du CLIP », <http://clip.ouvaton.org/>



Principe d'organisation de la structure CLIP (Source: plaquette de présentation du CLIP)

Le CLIP est à notre connaissance le seul exemple d'habitat groupé autogéré anti spéculatif à structure capitaliste. Il faut cependant relativiser cette dernière remarque car la SARL est détenue par deux associations loi 1901, donc faisant partie de l'économie sociale et non du marché libre (voir annexe II).

Il existe à ce jour en Allemagne 32 réalisations basées sur ce système, dont la plus ancienne date de 1970.

Le mouvement pour l'habitat mobile revoit également la question de la propriété sous un angle différent.

Il s'agit cette fois de séparer les droits sociaux de l'ancrage territorial. Les droits seraient donc fonction du logement et plus du foncier, et autoriseraient le déplacement sur le territoire national.

## 2 - La légalité du mode d'habiter

Une position à la limite, voir hors de la légalité est une autre caractéristique de l'habitat alternatif au sens large.

Le marché libre est un marché légal, soumis aux règles édictées par l'État régulateur au sens de Jacques Chevallier <sup>195</sup>. Or, nombre de modes d'habiter « jouent » avec ces règles.

<sup>195</sup> Jacques CHEVALLIER, "L'état régulateur," *Revue française d'administration publique*, n°. III, 3/2004, pp. 473-482.

C'est le cas du squat bien sûr, pour lequel on qualifie les habitants « d'occupants sans droits ni titre », reconnaissant par là leur situation hors du droit commun. C'est d'ailleurs l'argument principal des squatteurs que de dire que s'ils sont bien sans titre (bail par exemple), ils ne sont pas sans droits, mais relèvent d'un droit qui n'est plus de l'ordre du commun mais de celui de l'urgence.

C'est également le cas pour le mouvement de cabanisation, qui peut être une autre forme de squat, du foncier cette fois, mais surtout qui ne respecte pas les PLU (plans locaux d'urbanismes). Par ailleurs, et comme pour l'habitat mobile ou le squat, ce type d'habitat fait perdre des droits et des devoirs civiques, ou en rend l'accès extrêmement difficile (droit de vote, perception d'aides sociales...) <sup>196</sup>.

<sup>196</sup> Jean-Louis HÉRIN, "Les exclus du droit de vote," *Pouvoirs*, n°. 120, 1/2007, pp. 95-107.

On ne peut rien reprocher juridiquement aux coopératives d'habitants puisque aucun projet autonome n'a encore été réalisé (seul le Village Verticales est en passe de l'être mais porté par le bailleur social RSH). Mais toute leur réflexion est fondée sur un principe organisationnel qui a été interdit...

### 3 - L'acceptation sociale

L'habitat alternatif, du fait de sa grande variété, ne renvoie pas une image unique, et certaines sont mal perçues par la société.

Nous n'évoquerons ici que l'image des « gens du voyage », catégorie regroupant pourtant une grande diversité, qui semble faire obstacle aux élus locaux pour mettre en œuvre la loi Besson. Au plan national, le président actuel Nicolas Sarkozy, théoriquement représentatif du souhait des Français, traduit cette image négative et la renforce jusqu'à la diabolisation.

<sup>197</sup> Cécile LOUEY, "Ainsi squattent-ils", Diplôme d'Etat d'Assistant de Service Social, Institut Régional du Travail Social d'Aquitaine (IRTSA), 2010.

Les squats sont perçus, et donc acceptés, de manière très variable selon leur profil (squat d'immigrés, squat d'artistes...), mais en règle générale, le terme squat renvoie à la violence et la drogue <sup>197</sup>.

<sup>198</sup> THEURIER, "Les réponses de l'économie sociale et solidaire aux enjeux liés à l'habitat sur le Pays de Rennes."

Les coopératives d'habitants renvoient une image plutôt bien acceptée socialement, quoique parfois connotée péjorativement <sup>198</sup>, mais véhiculent une image communautariste, notamment auprès de certains élus, ce qui peut freiner leur émergence <sup>199</sup>.

<sup>199</sup> DEVAUX, "L'habitat participatif: conditions pour un développement."

Ces caractéristiques de l'habitat alternatif (le rapport à la propriété, à la légalité et l'image sociale) font sortir ce type d'habitat du marché « ordinaire » du logement, c'est-à-dire celui qui s'adresse à la famille type construite sur le modèle de l'économie fordiste, ancrée dans un territoire, et dans une situation socioprofessionnelle stable.

<sup>200</sup> LE MARCHAND, "Entretien sur l'habitat non-ordinaire."

Pourtant, l'habitat alternatif, quel que soit sa forme, est bien sur un marché. Pour Le Marchand, l'habitat non-ordinaire est même la conséquence du marché, et peut-être le type d'habitat le plus adapté au marché: «Au final, c'est même un type de logement très libéral. Il est très adaptable, très souple et n'a pas besoin de l'État providence» <sup>200</sup>.



## B/ Entre résistance et adaptation, quelle position ?

### 1 - L'habitat alternatif adapté au post-fordisme

<sup>201</sup> VANONI et RÉMY, "Le « non logement » : quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune."

<sup>202</sup> LE MARCHAND, "Travail intermittent et production de la ville post-fordiste," p.56.

<sup>203</sup> Florence BOUILLON, "Les habitants des squats n'ont rien d'exceptionnel," *Multitudes*, n°. 37-38, 3-4/2009, pp. 238-246.

<sup>204</sup> LE MARCHAND, "Entretien sur l'habitat non-ordinaire."

<sup>205</sup> VANONI et RÉMY, "Le « non logement » : quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune."

<sup>206</sup> DEVAUX, "L'habitat participatif : conditions pour un développement."

Pour la part la plus pauvre des habitants de ce type de logement (camps, camping, cabanes, squats...), ces formes d'habitat sont très majoritairement subis <sup>201</sup> et représentent les conséquences de l'augmentation de la concurrence sur le marché du travail. Mais pour ces populations, si l'aboutissement de cette situation se traduit par l'exclusion sociale, elle n'est pas pour autant synonyme d'exclusion du système. Au contraire, le travail intermittent auquel ont recours ces populations « est une autre version de la coopération forcée et captée » par le système qui les exclut <sup>202</sup>.

Pour la frange plus « aisée », celle des personnes vivant également en camping ou en squat mais qui ont des revenus théoriquement suffisants pour accéder au logement normal, deux types de situations coexistent. Pour certains, la précarité de leur travail (cdd, intérim, mais aussi travailleur indépendant...) les exclut du marché du logement normal par manque de garanties. Pour d'autres, leur travail lui-même leur impose ce type de logement. Il s'agit des travailleurs saisonniers, routiers etc. qu'on regroupe sous le terme de travailleurs mobiles. Pour les uns comme pour les autres, cette situation résulte directement de la flexibilité qu'impose le système post-fordiste <sup>203</sup>. Le logement alternatif devient alors une forme de logement libéral <sup>204</sup> qui pourrait conduire à une relégation définitive de ces populations si elle s'institutionnalise <sup>205</sup>.

On peut également voir une troisième catégorie dans la population vivant ou projetant de vivre dans du logement fondé sur un système coopératif. Il semble que cette population soit assez homogène en terme culturel et social (diplômé de 3ème cycle, cadre, « intello précaire »...), même si les revenus peuvent parfois être très différents <sup>206</sup>. Nous retrouvons dans la volonté de

vivre dans un habitat participatif l'autonomisation et l'incitation à la réflexion que nous avons soulignés comme trait marquant du système post-fordiste.

<sup>207</sup> VANONI et RÉMY, "Le «non logement»: quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune."

<sup>208</sup> LE MARCHAND, "Entretien sur l'habitat non-ordinaire."

La réalité des populations du logement alternatif n'est cependant pas aussi tranchée <sup>207</sup>. La question d'un habitat choisi ou subi pour ces populations n'a pas de réponse simple: «c'est un continuum. Il y a deux pôles, et entre les deux, il y a une continuité [...] il y a parfois des discours du choisi qui masque du subi, et à l'inverse, certains parlent de subi et puis derrière, il y a du choisi aussi» <sup>208</sup>.

## 2 - L'habitat alternatif comme résistance au système

L'habitat alternatif est donc la conséquence du passage de l'économie fordiste à l'économie post-fordiste. Mais elle est aussi une réaction contre ce système pour une partie de la population.

<sup>209</sup> VANONI et RÉMY, "Le «non logement»: quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune."

<sup>210</sup> Florence BOUILLON, *Les mondes du squat*, Presses universitaires de France, 2009.

L'habitat alternatif constitue pour certains un moyen d'échapper aux institutions et à la force publique <sup>209</sup>. C'est le cas des personnes «à la marge», qui refusent le circuit habituel et ne souhaitent pas adhérer aux règles sociales établies. Nous retrouvons ici les squats de l'Intersquat <sup>210</sup>, mais aussi certains «habitants des bois» de la périphérie parisienne, et plus généralement les membres d'HALEM (Habitants de Logements Ephémères ou Mobile) et de ses associations satellites (les Guerriers de l'Arc en Ciel, CHEYEN – Coordination de Habitants-usagers En Yourtes sur Espace Naturel...).

<sup>211</sup> DEVAUX, "Concevoir le logement «autrement»: l'exemple des coopératives d'habitants."

Les coopératives d'habitants, pour lesquelles l'habitat alternatif est totalement volontaire, revendiquent une forme de résistance aux modes d'habiter contemporain <sup>211</sup>. Ainsi, l'écologie et «la volonté de s'investir collectivement dans un lieu de vie» semblent être les deux

<sup>212</sup> ROLLOT, "L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi."

<sup>213</sup> THEURIER, "Les réponses de l'économie sociale et solidaire aux enjeux liés à l'habitat sur le Pays de Rennes."

motivations principales des coopérateurs. Ils refusent cependant l'idée de communauté, telle qu'elle a pu exister dans les années 70 « où la sphère privée était souvent phagocytée par la collectivité » <sup>212</sup>.

Les thèmes de la nouveauté ou de la solidarité se retrouvent dans beaucoup de noms d'associations. Citons « Habiter autrement à Besançon », « Les Graines Urbaines » de Bretagne ou « La Jeune Pousse » à Toulouse.

Certains projets, comme celui du CLIP à Paris, portent en outre un message politique fort sur la question de la propriété <sup>213</sup>.

Pour Le Marchand : « les flux touristiques tendent à être le nom générique au XXI<sup>e</sup> siècle des populations flottantes du XIX<sup>e</sup> qui étaient définies par leurs modes d'habitat ». Or, ces populations flottantes étaient considérées comme hostiles au capitalisme par les gouvernements.

L'accentuation de la répression contre les gens du voyage ces derniers mois illustre-t-elle la vision gouvernementale d'un habitat alternatif hostile au post-fordisme ?

Dans un article sur les réformes institutionnelles des métropoles, Bernard Jouve nous explique que : « Si la construction politique d'une gouvernance urbaine a pour l'instant principalement bénéficié à deux types d'acteurs [acteurs privés et les élus locaux], rien n'indique pourtant que d'autres groupes et mouvements sociaux ne viendront pas dans les années à venir remettre en question cette position hégémonique ».

Il serait peut-être exagéré de considérer que l'habitat alternatif pourrait « remettre en question cette position hégémonique » mais il n'en reste pas moins qu'une partie de l'habitat alternatif est le fruit d'une résistance à la marchandisation du logement et à la disparition progressive de l'État providence.

Ces exemples ne doivent cependant pas nous conduire à généraliser. Le logement alternatif recouvre des objets très divers et pour une majorité de la population qui le constitue, ce mode de vie est perçu comme une contrainte.

# La proposition de loi et les caractéristiques du tiers secteur de l'habitat

Nous avons employé jusqu'à présent le terme d'habitat alternatif, volontairement flou, afin de rendre compte de la diversité des pratiques.

La proposition de loi se limite à quatre d'entre elles : les coopératives, le logement mobile, le squat et les foyers de travailleurs migrants.

Nous l'avons vu, ces pratiques sont très différentes sur la forme, même s'il existe des zones de recouvrement sur les objectifs ou leurs positions vis-à-vis de l'État et du marché.

Le concept de tiers secteur de l'habitat, en faisant référence à l'ESS, propose de les relier par les mêmes principes.

Malgré l'existence d'un marché concurrentiel du logement, l'habitat n'est pas un bien de consommation classique. La mise en place de la loi DALO l'a confirmé récemment, au moins théoriquement.

Comment alors peut-on transposer des principes économiques d'un tel ordre à l'habitat ?

Pour le comprendre, il est important de définir les termes du sujet: que recouvre le mot « tiers » et qu'est-ce que l'habitat ?

## I. Définition des termes

Pour comprendre la notion de tiers secteur de l'habitat, il est nécessaire de saisir la portée de chacun des termes. En effet, ceux-ci sont lourds de sens et exercent une influence sur chacun des autres.

Il s'agit également ici de définir une notion venant du législateur, pour lequel l'objectif d'une définition n'est pas identique à celui de la langue courante. Nous verrons donc tout d'abord de quelle manière il convient de définir une telle notion.

### A/ La définition d'une définition

L'objectif que nous nous sommes donné (définir, en cernant ses contours, un concept législatif pour en vérifier la pertinence dans le cadre d'une proposition de loi) pose la question de ce qu'est une définition. Une proposition de loi n'est pas d'un objet physique, ni d'une expression du langage courant.

Le concept de tiers secteur de l'habitat relève de la langue administrative, dont la visée est organisatrice. « Deux polarités auxquelles correspondent deux types de balisage : l'un qui privilégie les positions relatives des objets les uns par rapport aux autres, et où le sujet n'intervient pas de façon centrale, l'autre qui au contraire implique, pour le locuteur, une négociation du sens des mots en fonction des situations où il les prononce. Du vocabulaire des institutions et des acteurs [...] qui entendent légiférer dans le domaine de la ville, aux lexique [...] des différentes catégories de la population, il existe [...] une pluralité de registres, dont les écarts sont des marqueurs de distances sociales et des indices de conflit sur l'assignation du sens »<sup>214</sup>.

<sup>214</sup> Jean-Charles DEPAULE et Christian TOPALOV, "La ville à travers ses mots," *Enquête : La ville des sciences sociales*, n° 4, 1996, p.3.

<sup>215</sup> Ibid, p.10.

Nous sommes, avec l'objet tiers secteur de l'habitat, dans ce que Depaule et Topalov appellent un « processus de réforme ». Le tiers secteur est le premier terme générique utilisé dans un cadre législatif pour parler de ce nous appelions plus haut l'habitat alternatif. C'est donc une « nouvelle échelle de description, de classement et d'intervention » <sup>215</sup> qui regroupe des terminologies plus précises, mais aussi moins flexibles, que sont les coopératives d'habitants, les squats, l'habitat mobile et les foyers. Mais, perçu sous cet angle, le tiers secteur de l'habitat omet de nombreuses autres terminologies, comme l'habitat groupé, mais aussi tous les nouveaux modes d'habiter que nous ne connaissons pas encore.

<sup>216</sup> Ibid, p.10.

Or, « Les vocables [...] doivent, en outre, lorsque le projet réformateur s'affirme, être suffisamment généreux pour ne pas renvoyer à un type morphologique trop particulier, tout en restant suffisamment concret pour rester proches des images et connotations qui les rendent intelligibles. Ils doivent, enfin, lorsqu'ils se trouvent inclus dans des dispositifs réglementaires, statistiques ou opérationnels, être susceptibles de définitions juridiques ou techniques univoques qui fassent disparaître le halo de leurs connotations » <sup>216</sup>.

## **B/ Le tiers : une définition en creux**

### **1 - Tiers / Tiers État / Tiers Monde**

Le tiers, c'est-à-dire le troisième élément d'un système, ne peut se définir qu'en fonction des deux autres. Le tiers est quelqu'un ou quelque chose « qui s'ajoute, qui est étranger à un ensemble de deux personnes, de deux groupes » (TLFI). Un tiers est également postérieur aux deux autres puisqu'il « s'ajoute ». Le tiers est aussi « étranger » et renvoie à la différence, voire à l'inconnu.



On peut retrouver ces notions dans d'autres expressions.

Le Tiers État, par exemple, se définit comme « la division du corps social regroupant toutes les personnes ne faisant partie ni de la noblesse, ni du clergé » (TLFI). Nous retrouvons ici une définition en creux : la noblesse et le clergé sont connus, mais pas le tiers-état.

« Il faut entendre par le tiers état l'ensemble des citoyens qui appartiennent à l'ordre commun. Tout ce qui est privilégié par la loi, de quelque manière qu'il le soit, sort de l'ordre commun, fait exception à la loi commune, et, par conséquent, n'appartient point au tiers état. » <sup>217</sup>. Cette définition est à rapprocher du concept de multitude (la masse, le commun des hommes) qu'utilise Le Marchand pour qualifier les travailleurs post-fordistes mobiles.

Le tiers monde, « l'ensemble des pays qui ne font partie ni du bloc occidental, ni du bloc socialiste; ensemble des pays pauvres » (TLFI) est un autre exemple de définition en creux. Le tiers monde n'a pas d'autre spécificité que celle d'être pauvre.

Ces exemples font également ressortir une notion d'infériorité quant au tiers. N'étant pas connu et ne faisant partie ni d'un groupe ni de l'autre, il n'est pas privilégié <sup>218</sup>.

## 2 - Le tiers secteur de l'économie : l'économie sociale et solidaire

Nous avons vu dans la première partie que l'ESS se définissait elle aussi en creux par rapport au marché libre et à l'Etat <sup>219</sup>. Mais les objectifs d'encadrement fiscal du tiers secteur nécessitent plus qu'une définition en creux.

<sup>217</sup> Emmanuel JOSEPH SIEYÈS,  
*Qu'est-ce que le tiers état ?*  
A. Correard, 1822, p.72.

<sup>218</sup> NOGUÈS, "De l'innovation économique à la transformation sociale."

<sup>219</sup> LIPIETZ, *Pour le tiers secteur : l'économie sociale et solidaire : pourquoi et comment ?*

Dans son rapport pour une loi-cadre, Alain Lipietz explique que «les spécificités de financement du tiers secteur sont l'autre face de la spécificité de ses activités, que, pour simplifier, nous appellerons communautaires»<sup>220</sup>.

<sup>220</sup> Ibid., p.10.

La solidarité est l'une des principales raisons d'être d'un tiers secteur. La morphologie juridique de l'économie sociale, c'est-à-dire les principes démocratiques et non lucratifs sur lesquels elle repose, se trouve être le cadre le plus adapté pour mettre en place ces principes. Le tiers secteur se définit donc comme «qu'est-ce qu'on fait, qui nécessite un secteur défini par un mode de régulation propre, y compris fiscal»<sup>221</sup>.

<sup>221</sup> Ibid., p.30.

Ce «mode de régulation propre», les avantages fiscaux dont bénéficie l'ESS, est justifié par le «halo sociétal», qui correspond aux externalités sociales positives engendrées par ses activités. «Les avantages fiscaux dont bénéficie l'économie sociale et solidaire servent à rendre intéressant un truc qui, du fait de son principal effet sociétal, ne peut pas être rentabilisé en vendant ou en louant»<sup>222</sup>.

<sup>222</sup> Alain LIPIETZ, "Entretien sur l'économie solidaire et sociale," 8 Mars, 2010.

Le principe de réciprocité se trouve donc en filigrane derrière le principe de solidarité: «Je donne ou je fais aujourd'hui, parce que je suppose qu'un jour la communauté donnera ou fera pour moi»<sup>223</sup>. C'est ce principe qui avait disparu au cours du XX<sup>e</sup> siècle, remplacé par la solidarité redistributive de l'État providence.

<sup>223</sup> LIPIETZ, *Pour le tiers secteur: l'économie sociale et solidaire: pourquoi et comment?*, p.34.

Le tiers secteur de l'ESS est donc marchand, au sens où l'activité provient d'initiatives privées proposant une offre qui rencontre une demande. Mais l'objectif de production d'un halo sociétal n'est atteignable que grâce au soutien financier de l'État.

La non-lucrativité est donc à placer au même niveau que la solidarité pour qualifier le tiers secteur en tant que domaine économique. C'est «l'autre face» dont parle Alain Lipietz.

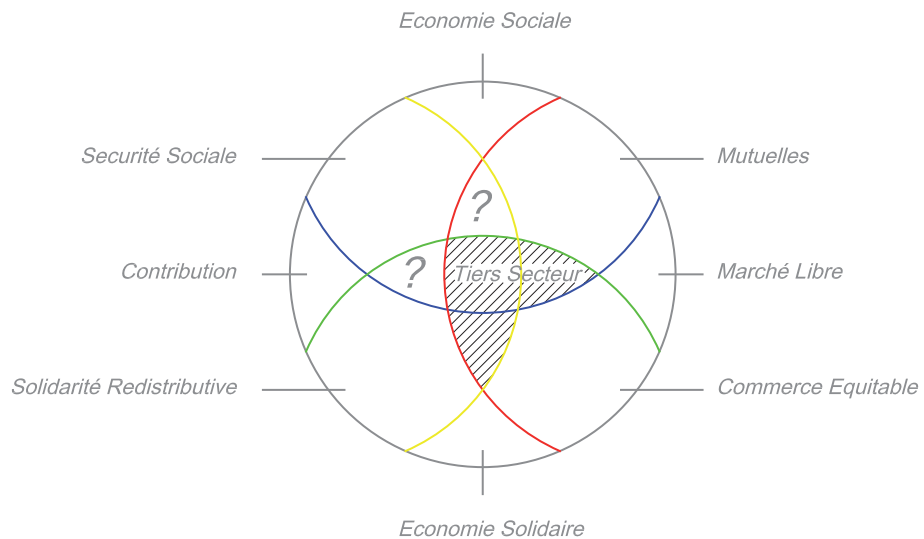
Nous retiendrons donc que le tiers secteur fait partie intégrante de l'économie solidaire par le halo sociétal qu'il produit, mais que l'économie solidaire dépasse le cadre du tiers secteur puisque le principe de solidarité n'empêche pas la lucrativité (par exemple le commerce équitable). De même, l'économie sociale, si elle assure la non-lucrativité, n'est pas un gage de solidarité. Toute l'économie sociale n'est pas tiers secteur. Enfin, une activité du tiers secteur peut parfaitement faire le choix d'une structure capitaliste, à condition d'assurer la non-lucrativité <sup>224</sup>.

<sup>224</sup> LIPIETZ, "Entretien sur l'économie solidaire et sociale."

« Dans ces conditions, le mieux est de définir le contour du tiers secteur par un " label " d'économie sociale et solidaire, fondé sur deux types de critères, à inscrire dans sa charte : quant aux buts (ce qui le rattache à l'économie solidaire) et quant aux modes d'organisation interne (notamment la lucrativité limitée, le caractère démocratique et multi partenarial de sa direction), ce qui le rattache à l'économie sociale, étant bien entendu qu'une entreprise privée peut faire le choix de solliciter ce label, à condition d'accepter ce " cahier des charges ". L'adhésion au label (donc à son cahier des charges) ouvrirait ainsi le droit à une grille de singularités réglementaires et fiscales. » <sup>225</sup>

<sup>225</sup> LIPIETZ, *Pour le tiers secteur : l'économie sociale et solidaire : pourquoi et comment ?*, p.32.

Nous pouvons résumer le tiers secteur sous la forme du schéma suivant :



Représentation schématique des différents types d'économie.

Ce schéma présente l'intérêt de poser des questions : Existe-t'il une économie solidaire ET sociale hors du système marchand ? Peut-on différencier l'économie solidaire et l'économie sociale de l'État ?

De la même manière, une économie sociale présente sur le marché peut-elle bénéficier du soutien de l'État si elle n'est pas solidaire ?

### C/ La notion d'habitat

Le Trésor de la Langue Française Informatisé (TLFI) définit l'habitat comme « L'ensemble des conditions d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit. Par extension : ensemble des conditions de logement, d'ha-

bitation.». Pourtant, le terme habitat vient du latin médiéval «habitus» qui veut dire «domicile», et, de fait, dans le langage courant, les deux termes sont souvent équivalents.

## 1 - Habitat et logement : deux objets distincts

Le sociologue Daniel Cérézuelle définit la notion d'habitat comme « La capacité à la fois pratique et psychologique à utiliser et entretenir son logement, à se l'approprier, à maîtriser les diverses interactions sociales, techniques, symboliques, économiques, qui accompagnent le fait de vivre dans un logement, de l'entretenir, et pas seulement d'occuper des mètres carrés »<sup>226</sup>. L'habitat et le logement sont donc intimement liés. Mais « c'est seulement quand nous pouvons habiter que nous pouvons bâtir » nous dit Heidegger. Habiter serait donc un pré requis à l'acte de se loger.

<sup>226</sup> Daniel CEREUZELLE, "Autoproduction et développement social," in *Espace public et économie solidaire, revue Hermès, CNRS Éditions*, n°. 36, 2003, p.103.

Habiter c'est faire sien un lieu (la maison, la rue, le quartier...). C'est pouvoir se constituer des espaces de liberté, jusqu'à la liberté quasi-totale qu'est la maison, où les conventions sociales s'estompent, « jusqu'à ce que certains lieux deviennent une partie de soi »<sup>227</sup>. Habiter renvoie donc à la question de l'appropriation.

<sup>227</sup> Nadège LEROUX, "Qu'est-ce qu'habiter?," *VST - Vie sociale et traitements*, n°. 97, 2008, p.19.

La propriété, voisine étymologique de l'appropriation, peut être perçue comme l'aspect législatif de l'appropriation. Dans son rapport au privé (personne physique ou morale), elle autorise l'intervention sur le bien auquel elle se réfère. Mais propriété n'est pas synonyme d'appropriation. La propriété n'implique pas automatiquement la charge affective présente dans l'appropriation.

<sup>228</sup> Thierry PAQUOT, "Habitat, habitation, habiter," *Informations sociales*, n°. 123 3/2005, pp. 48-54.

Mais habiter est aussi un fait, une donnée inhérente à l'être<sup>228</sup>. Habiter c'est être, même dans des conditions extrêmes (SDF). Le logement est une limite entre le

milieu et le corps. Se pose alors la question de l'intime lorsque cette limite est le corps lui-même. Le logement est un filtre social, permettant de se positionner et de structurer son rapport à l'autre.

Le logement peut être considéré comme l'aspect technique de l'habiter, mais sans évacuer pour autant la charge sociale et affective qui en découle. Au contraire, le logement exacerbe plutôt la question de l'intimité et de l'appropriation au niveau individuel.

L'habitat doit donc se penser comme le milieu dans lequel il est possible – ou non – de construire un logement. Ce milieu est à la fois physique et social.

Bien habiter nécessite donc tout autant de bonnes conditions de logement que d'habitat <sup>229</sup>.

<sup>229</sup> Ibid.

Dans un contexte de crise, l'appropriation est de plus en plus difficile. Cette problématique ne touche plus seulement les couches les plus défavorisées. Dans le logement social, comment s'approprier aujourd'hui un logement lorsque l'ANRU démolit non seulement les logements mais aussi l'habitat? Dans le parc privé, comment s'approprier un logement lorsqu'il est de plus en plus difficile d'y accéder et surtout de s'y maintenir ou de l'entretenir? <sup>230</sup>

<sup>230</sup> Philippe AVERLANT et Richard SABATIER, "Habiter, habitant, habitat," *VST - Vie sociale et traitements*, n° 97, 2008, pp. 26-32.

## 2 - La notion d'habitat dans la proposition de loi

Dans son titre, la proposition de loi fait référence à l'habitat. Pourtant, elle ne semble considérer que la morphologie administrative ou physique du logement (coopératives d'habitants, logement mobile...). Cette impression est d'ailleurs renforcée par le rappel de la crise, c'est-à-dire au manque de logement. Une lecture rapide peut même laisser penser qu'elle pourrait être une réponse à ce manque puisque: «La loi DALO [...] ne répond que très partiellement à cette crise» et que «La démarche de ce projet est

<sup>231</sup> MAMÈRE, COCHET, et DE RUGY,  
*Proposition de loi pour un tiers secteur  
de l'habitat participatif, diversifié et  
écologique*, exposé des motifs, p.4.

de développer l'offre de logements pour les ménages à revenus réduits, d'améliorer 'impact environnemental et la qualité de la vie » <sup>231</sup>. La notion d'écologie, déjà évoquée dans le titre, fait ici référence aux bâtiments.

C'est pourtant bien d'habitat qu'il s'agit ici et non de logement pur. Cette proposition de loi ne vise pas (ou pas seulement) à faire reconnaître une forme particulière de logement, mais à faire reconnaître la capacité d'innovation de la société civile en matière de d'habitat.

Les coopératives d'habitants proposent de reconsidérer le logement comme un bien particulier qu'il faut faire sortir du système spéculatif. Le mouvement squatteur pose le débat entre droit de propriété et droit au logement. L'habitat mobile souhaite faire reconnaître les mêmes droits aux populations nomades qu'aux sédentaires. La question des foyers concerne la possibilité d'introduire une part d'autogestion au sein de leur organisation.

Le champ lexical de l'innovation est d'ailleurs très présent avec 27 entrées sur les 5 pages de l'exposé des motifs.

La primauté de l'habitat sur le logement se traduit également par les références récurrentes à l'aspect social des projets évoqués et plus particulièrement à l'aspect participatif dans une démarche de « coopération entre les membres du projet et avec le territoire qui développe les solidarités de voisinage » <sup>232</sup>. Ici aussi, le champ lexical est important puisqu'il recouvre 35 entrées faisant référence aux échanges entre personnes pour la création d'un nouvel habitat.

Les quatre morphologies d'habitat présentées ici ont donc bien valeur d'exemple pour une proposition de loi portant sur l'innovation et le renforcement du pouvoir de décision de la société civile pour le développement de la solidarité réciprocaire. Cette valeur d'exemple est renforcée par la juxtaposition des coopératives d'habitants et du

<sup>232</sup> Ibid, p.5.

<sup>233</sup> Propos de Ch. BOUTIN,  
Ministre du logement, lors du débat  
à l'Assemblée Nationale du 4 février  
2009, concernant la proposition  
d'amendement à la loi MOLLE  
visant à faire reconnaître  
les coopératives d'habitants.

mouvement squat. Dans le contexte actuel, après plus de 30 ans de valorisation de la propriété et d'incitation à l'accession, il est peu probable que le gouvernement accepte l'application de la loi de réquisition, malgré les pressions de plusieurs collectifs nationaux, alors qu'il a plusieurs fois proposé que ses « services réalisent une étude »<sup>233</sup> sur l'intérêt des coopératives d'habitants, même si ces propositions sont pour l'instant restées sans suite.

Cependant, remplacer le terme habitat par le terme logement permet de distinguer beaucoup plus clairement les limites de cette proposition de loi, puisqu'il s'agirait alors de savoir comment produire du logement décent sans que celui-ci ne provienne du marché (le logement étant nécessaire, il ne doit pas être un objet de spéculation mais un bien collectif) ni de l'État (puisque celui-ci n'arrive pas à répondre à la demande, ni en terme quantitatif - baisse de la production - , ni en terme qualitatif – ex grands ensembles il y a 50 ans, ANRU aujourd'hui).

Comme nous le verrons plus loin, cette substitution permet d'envisager un autre rapport entre le tiers secteur de l'habitat et l'ESS. Entreraient dans le tiers secteur du logement (et non plus de l'habitat) tout programme de production de logements (construction neuve ou réhabilitation) mettant en pratique les principes de solidarité réciprocaire, de démocratie participative, de non-lucrativité et la production d'un halo sociétal. Ces deux derniers principes sont importants. D'une part, le halo sociétal est la raison d'être de l'ESS et d'autre part, la question de la lucrativité se pose vis-à-vis d'un bien très lié à l'argent.



## 2. Le tiers secteur de l'habitat selon la proposition de loi

Nous avons vu que l'ESS répondait à des caractéristiques précises auxquelles le tiers secteur de l'habitat se réfère. Sont-elles transposables directement à la question de l'habitat ?

### A/ Quelles pratiques de l'habiter

Le tiers secteur de l'habitat se propose donc de reconnaître officiellement, à travers quatre exemples, la diversité des modes d'habiter qui émergent depuis la fin des années 80.

Ces quatre exemples ne représentent pas la totalité des pratiques de l'habiter qui se sont développées. Nous l'avons vu, tous les squats n'ont pas le même objectif (politique, insertion, culture...), la notion d'habitat mobile recouvre une grande variété de populations (Roms, travailleurs mobiles...) et chaque projet de coopérative d'habitants a des objectifs spécifiques (mode de vie, réduction des coûts, message politique...). Seuls les foyers de travailleurs migrants semblent homogènes dans leur fonctionnement et leurs objectifs, probablement du fait de leur institutionnalisation, bien que ce point soit à vérifier.

Nous pouvons cependant repérer quelques grands axes que ces catégories cherchent à illustrer.

Il s'agit tout d'abord de l'aspect coopératif des projets. Les coopératives d'habitants, mais également les squats collectifs, dans leur ensemble, nécessitent la participation et la coopération de tous au montage et à la gestion du logement. C'est également l'objectif d'une réforme des foyers telle que le propose la CoPAF. Seul l'habitat mobile, qui peut être le choix d'une personne seule ou d'une famille, ne nécessite pas obligatoirement de coopération.

Un deuxième axe peut être celui de l'innovation, sur le plan technique d'une part, avec l'habitat mobile, et sur le plan administratif de l'autre avec les coopératives et les squats qui revendiquent un droit d'usage.

La sortie du système de propriété traditionnelle constitue le troisième axe. Le statut de coopérateur implique de fait la renonciation à la propriété classique et à tout objectif de valorisation du capital. De même, les squatteurs ne cherchent pas à posséder le bien qu'ils occupent mais à en user. Les habitants de logements mobiles quant à eux ne possèdent pas le foncier qui caractérise la plupart des logements.

Les trois grands axes du tiers secteur de l'habitat tel que présenté dans la proposition de loi nous font donc nous poser deux questions :

D'une part, ces axes sont-ils compatibles avec les principes de l'ESS ?

D'autre part, pouvons-nous transposer les principes de l'ESS à un tiers secteur de l'habitat ?

Ces deux questions, très proches, abordent le problème de deux points de vue différents, l'un allant du tiers secteur de l'habitat vers l'ESS, l'autre faisant le chemin inverse.

## **B/ Quelle compatibilité entre les principes du tiers secteur de l'habitat et ceux de l'économie solidaire et sociale ?**

Rappelons d'abord les quatre grands principes qui régissent l'ESS :

le principe de gestion démocratique de ses organismes  
la non lucrativité de ses activités / l'indivisibilité des réserves  
la mixité de son financement  
la production d'un halo sociétal

## 1 - Des rapprochements possibles

Le principe de gestion démocratique de l'ESS se retrouve dans le tiers secteur de l'habitat à travers la participation au projet.

C'est particulièrement le cas en ce qui concerne les coopératives d'habitants puisqu' « en premier lieu, les coopératives d'habitants revisitent la question du « capital social », entendu au sens où des groupes d'individus décident « d'agir ensemble et de s'auto-organiser pour répondre collectivement à un besoin clairement identifié »<sup>234</sup>.

C'est également le cas pour les squats collectifs, pour lesquels l'ouverture et la gestion du bâtiment ne peut se faire qu'en s'organisant, et plus particulièrement dans les squats d'insertion dans lesquels la gestion du groupe est primordiale.

Si ce n'est pas le cas aujourd'hui, une réforme des foyers serait basée sur ces mêmes principes.

Les deux notions de mise au centre de la personne et de fonctionnement démocratique sont indissociables. Mettre l'individu au centre du projet signifie lui rendre son autonomie – dans ses objectifs comme dans ses moyens. Or : « Un individu autonome, c'est un individu qui n'agit, autant que c'est possible, qu'après réflexion et délibération. S'il n'agit pas comme cela, il ne peut pas être un individu démocratique, appartenant à une société démocratique »<sup>235</sup>.

Le principe de non lucrativité, centrale pour l'ESS, n'est pas visible directement dans le tiers secteur de l'habitat.

Cependant, la sortie de la propriété traditionnelle qui le caractérise s'en rapproche. Les exemples présentés dans la proposition de loi, nous l'avons vu, recuse, volontairement ou non, le principe de propriété individuelle, notamment du foncier, et donc interdit toute forme de plus value dépendant du marché. En cela, le tiers secteur de l'habitat peut être considéré comme non lucratif.

<sup>234</sup> Yann MAURY, *Les coopératives d'habitants : méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire* (Bruylant, 2009), p.24.

<sup>235</sup> Cornelius CASTORIADIS, "A société autonome, individus autonomes," *Le Monde Diplomatique*, n°. 112, Manière de voir, Août-Sept. 2010, p.87.

## 2 - Des divergences fondamentales

Le principe de mixité du financement n'est que rarement visible dans les projets correspondant à un tiers secteur de l'habitat.

Certains projets coopératifs (mais ne cherchant pas forcément à obtenir le statut de coopérative d'habitants) ont le soutien de bailleurs sociaux pour la construction des logements. C'est le cas du Village Verticale à Lyon par exemple, ou des Babayagas de Montreuil.

Si les foyers sont institutionnels et perçoivent donc des aides de l'État, les squats, par leur illégalité, ne peuvent prétendre à un quelconque financement de la part de la collectivité.

L'habitat mobile ne peut que très difficilement prétendre à un financement de ce type. Le seul exemple à notre connaissance se trouve être du logement étudiant produit par le CROUS et l'université du Havre. Il s'agit de logement en conteneur, donc sans fondation, ce qui le qualifie d'habitat mobile. Mais le financement est totalement institutionnel <sup>236</sup>.

<sup>236</sup> THIERRY CAPRON, "Entretien sur la cité U en conteneurs du Havres." 12 Avril 2010.

Par ailleurs, le financement mixte auquel prétend l'ESS est justifié par le halo sociétal que dégage ses activités. Mais le tiers secteur de l'habitat tel que défini dans la proposition de loi ne semble pas produire un halo sociétal de ce type.

<sup>237</sup> LIPIETZ, *Pour le tiers secteur : l'économie sociale et solidaire : pourquoi et comment ?*

Le halo sociétal de l'ESS correspond aux externalités sociales positives produites par une activité <sup>237</sup>. Il peut s'agir d'un processus de réinsertion par le travail, mais aussi du développement de liens sociaux ou encore de la fourniture à bas prix de produits autrement inaccessibles pour une tranche de la population (un repas équilibré par exemple) <sup>238</sup>. Dès lors, on pourrait considérer que les coopératives d'habitants, tout comme les squats ou les foyers, produisent un halo sociétal puisqu'ils développent les liens sociaux entre les habitants.

<sup>238</sup> LIPIETZ, "Entretien sur l'économie solidaire et sociale."

<sup>239</sup> DEVAUX, "Concevoir le logement « autrement » : l'exemple des coopératives d'habitants."

<sup>240</sup> BOUILLON, *Les mondes du squat*.

Deux arguments s'opposent à cette logique. Tout d'abord, le halo sociétal de l'ESS n'est pas dirigé vers une personne ou un groupe de personnes en particulier, comme c'est le cas pour les coopératives où l'entrée dans le groupe se fait par cooptation <sup>239</sup>. C'est également le cas dans beaucoup de squats <sup>240</sup>. De plus, c'est parce qu'il y a un financement mixte, c'est-à-dire que l'État (ou la collectivité) participe au financement, que le halo sociétal peut exister. Sans cette participation, les financements provenant du marché libre ne pourraient suffire à solvabiliser le projet. Hors, la plupart des projets présentés comme faisant partie du tiers secteur de l'habitat ne nécessitent pas forcément de subvention de l'État pour se monter.

Ces dernières réflexions nous conduisent à interroger les projets du tiers secteur de l'habitat en regard du marché.

En effet, les projets en question ont bien des liens avec le marché libre (sauf peut-être pour les squats) puisqu'ils se servent de ce marché pour produire un bien, le logement, en consommant du matériel, voire de la main d'œuvre si le projet n'est pas en auto construction. Cependant, le logement produit peut-il être considéré comme un bien proposé sur le marché dans la mesure où les producteurs de ce bien en sont aussi les consommateurs ? En ce sens, le bien produit n'est pas une offre qui rencontre une demande.

La spécificité de l'ESS, la production d'un halo sociétal, ne se retrouvent pas dans le tiers secteur de l'habitat tel que présenté dans la proposition de loi. Celui-ci ne peut donc prétendre à une participation de la collectivité pour développer son activité de cette manière.

Il existe cependant des zones de recouvrement entre tiers secteur de l'habitat et ESS.

## C/ D'autres expériences à prendre en compte

Si les principes du tiers secteur de l'habitat et de l'ESS ne sont pas tous les mêmes, plusieurs expériences nous montrent que des rapprochements entre les deux sont possibles.

### 1 - Une économie sociale et solidaire du logement ?

Il existe de nombreuses zones de recouvrement entre l'ESS et la question de l'habitat. Des pratiques parfois anciennes fonctionnent avec les principes de l'économie sociale et de l'économie solidaire. Tout comme dans les autres domaines, celles-ci se sont parfois rencontrées et font parti de l'ESS tel que nous l'avons vu plus haut.

Les régies de quartier existent depuis 1988 et fonctionnent sous forme d'associations loi 1901 (loi qui définit le fonctionnement associatif). Elles sont donc «à but non lucratif». Leurs missions concernent le développement de liens sociaux locaux dans les quartiers d'habitat social (insertion par l'emploi, services de proximité, solidarité...). Elles disposent pour cela de certaines missions confiées par les collectivités ou les bailleurs comme les travaux de second œuvre, l'entretien des parties communes etc. Elles sont donc des acteurs de l'ESS en lien direct avec l'habitat tel que nous l'avons défini plus haut. «elles participent de ce que l'on appelle [...] un mouvement d'auto-organisation des citoyens» <sup>241</sup>.

<sup>241</sup> Georges GONTCHAROFF,  
"Comment vivent les régies  
de quartier,"  
Lien Social, 3 octobre 2002.

Le PADES (Programme Autoproduction et Développement Social) n'est pas très éloigné du mouvement Castor dans ses principes puisque «Le Pades, avec d'autres, cherche à multiplier les jardins familiaux de développement social dans les banlieues, à améliorer le fonctionnement d'ateliers cuisine, à favoriser le développement

<sup>242</sup> GUY ROUSTANG, « Rapprocher économie solidaire et démocratie locale. » *Territoires*, n°. 494, Janvier 2009, pp. 35-37.

<sup>243</sup> PADES, *Transformation des modes de vie, des comportements et de la consommation*, Janvier 2010.

des services d'accompagnement à l'autoréhabilitation des logements » <sup>242</sup>. Cependant, à la différence des Castor, le PADES n'est pas opérateur, mais vise plutôt à apporter un soutien méthodologique aux opérateurs locaux.

Cette association est par ailleurs très engagée politiquement puisque dans un rapport remis à Jean-Louis Borloo, elle propose de mettre en place « un programme de soutien à l'auto-réhabilitation de bâtiments désaffectés par des coopératives d'habitat. Cette dernière proposition pourra s'inspirer du modèle italien : pour tout bâtiment public désaffecté, on ne peut refuser un usage public par un groupe d'auto-réhabilitation, dès qu'il est formé en groupe de projet. La ville reste propriétaire des sols, même si l'habitant peut devenir propriétaire des murs (sans possibilité d'opération spéculative) » <sup>243</sup>.

Dans ses derniers projets, Habitat et Humanisme cherche à développer le lien social intergénérationnel et à faire de la mixité sociale par le montage d'appartements en colocation. Ici aussi se pose le problème de l'innovation, cette fois par rapport à l'attribution d'un logement social « normal ». Les groupes sont créés de toute pièce et la sélection se fait sur le profil social. Cela n'assure pas forcément une coopération au sein du groupe. À l'heure actuelle, les projets ne se montent pas avec la participation des futurs habitants. Ces projets restent dans une démarche « top-down », à l'inverse de la démarche « bottom-up » qui définit non seulement le tiers secteur de l'habitat, mais l'ESS tout entière.

L'expérience des « squats », squats d'artiste engagés dans la réinsertion des SDF, est un exemple révélateur du flou qui sépare l'ESS du logement et un possible tiers secteur de l'habitat. Ici, les deux sont très clairement mélangés et interdépendants.

## 2 - La question du logement écologique : une opportunité pour l'ESS ?

De nombreuses entreprises de l'ESS travaillent déjà dans le domaine de l'écologie (dans le recyclage par exemple).

<sup>244</sup> [http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php?id\\_rubrique=1348](http://www.logement.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=1348)

<sup>245</sup> Dider Roux, "Les enjeux de l'habitat : en quoi l'innovation peut y répondre ?" dans *La croissance verte, comment ?* Bordeaux: UTLS, 2009.

<sup>246</sup> Source : inventaire CCNUCC, CITEPA/MEEDDM, décembre 2009, périmètre Kyoto (métropole + DOM); consultable sur : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Part-et-evolution-des-secteurs.html>

<sup>247</sup> Frédéric IMBRECHT, "Solidarité ou mondialisation," *Nouvelles Fondations*, n°. 6, Février 2002, pp. 84-85.

<sup>248</sup> Ibid.

Près de 45% de l'énergie consommée en France est utilisée par le secteur du bâtiment (logement, bureaux...) <sup>244</sup> dont 80% sert pour le chauffage <sup>245</sup>. Il ne s'agit ici que de la consommation directe d'énergie. Si on prend en compte l'énergie grise (la somme de toutes les énergies nécessaires à la production, la fabrication, l'utilisation et le recyclage des matériaux), cette dépense est beaucoup plus importante. Rappelons qu'en signant le protocole de Kyoto, la France s'est engagée à ramener les émissions de gaz à effet de serre de 2010 au niveau de 1990. Celles-ci ont augmenté de 11,4% entre 1990 et 2008 dans le secteur résidentiel/tertiaire <sup>246</sup>, malgré des réglementations thermiques (RT) de plus en plus strictes depuis 1974.

Mais un bâtiment écologique coûte plus cher qu'un bâtiment standard <sup>247</sup>. Si les bailleurs sociaux prennent de plus en plus en compte la question écologique, du fait d'une gestion à long terme, pour les promoteurs et les particuliers, qui représentent la majorité de la production, le coût de production immédiat reste un facteur décisif.

Pour Frederic Imbrecht, «la question centrale est sans doute de savoir si les efforts se feront dans une optique de solidarité et de coopération ou, au contraire, si c'est la marchandisation qui prendra le dessus. Il ne s'agit pas ici seulement d'une question d'éthique, mais aussi d'une question d'efficacité» <sup>248</sup>.

Mais : « Le risque, la faible solvabilité des besoins suffisent à détourner les sociétés lucratives d'expériences trop incertaines. Au contraire, le degré de liberté des



<sup>249</sup> NOGUÈS, "De l'innovation économique à la transformation sociale."

sociétés de personnes leur permet d'explorer d'autres champs d'action économique ou d'initier de nouvelles pratiques sociales. » <sup>249</sup>.

<sup>250</sup> <http://www.ecobatisseurs.fr/>

L'ESS peut donc contribuer à atteindre des objectifs qui semblent trop ambitieux pour le marché libre. Déjà, certaines entreprises de l'ESS existent dans le domaine de la construction, comme la coopérative des Éco-Bâtitseurs <sup>250</sup>. Mais ces démarches restent marginales.

L'activation des dépenses passives (coût des allocations chômage, manque à gagner pour l'État et pour la société, soit près de 1000 milliards d'euros d'après Alain Lipietz) est l'argument macroéconomique principal pour la mise en place de l'ESS, justifiant la défiscalisation des subventions.

<sup>251</sup> LIPIETZ, "Entretien sur l'économie solidaire et sociale."

Le réchauffement climatique est une question encore plus macroéconomique <sup>251</sup> et présente lui aussi des dépenses passives (coûts de dépollution et de santé par exemple, sans parler du coût planétaire global). L'activation de ces dépenses permettrait-elle de développer une ESS écologique, et plus particulièrement du bâtiment ?

<sup>252</sup> Ibid.

« Qu'est-ce que la loi vient faire là dedans ? La loi n'est que fiscale, et simplification comme vous dites... et elle doit résoudre des problèmes de contradiction. C'est-à-dire que si le but est d'auto-construire et qu'en même temps on veut que tout les logements, pour des raisons encore plus macroéconomiques que tout ce qu'on avait pu imaginer dans l'histoire humaine, c'est à dire protéger le climat, là il y a collision. Donc ce n'est pas que c'est interdit, cela pose de nouveau problème. Il va falloir professionnaliser jusqu'au niveau de construire des habitats bien isolés en auto-construction. » <sup>252</sup>.

Il n'est pas possible, dans le cadre de ce travail, de développer plus avant cette idée. Nous pouvons tout de même évoquer quelques pistes de réflexion, comme la réorientation des aides de l'État pour l'incitation à l'accession vers des entreprises du BTP certifiées écologiques par exemple.

Une autre piste pourrait être l'extension de la défiscalisation aux produits écologiques pour l'instant réservée à des produits très techniques comme le photovoltaïque. Par produits écologiques, nous entendons les produits dont le coût global pour la planète est moindre, ce qui peut exclure certains produits « bio », comme le coton, ou des produits comme le photovoltaïque dont la production est très énergivore.

Un cumul de la défiscalisation des produits et de celle pour la construction permettrait de réduire le coût des bâtiments bio-climatiques, mais il faudrait probablement compenser la perte pour l'État par une augmentation de certaines taxes, comme le prévoyait la taxe carbone.

### 3 - Le tiers secteur de l'habitat : un outil d'innovation ?

Si on considère la possibilité d'un tiers secteur de l'habitat (au même titre que l'on parle d'une ESS) et non plus d'une ESS du logement, il est clair qu'il ne peut reprendre les principes de l'ESS sans les repenser.

Le tiers secteur de l'habitat, tout comme l'ESS, est la capacité des individus à innover pour répondre à leurs nécessités de logement, que ce soit pour en trouver un ou pour l'adapter à son mode de vie.

Aujourd'hui, cette capacité semble commencer à se structurer à une échelle supérieure à l'individu, même si ces regroupements sont encore très loin de l'organisation pourtant très instable de l'ESS.

<sup>253</sup> Michel BORGETTO, “ *L’économie sociale et solidaire : quelle place pour le droit ?* ” dans *Les dynamiques de l’économie sociale et solidaire*, La Découverte., 2006, p.233.

Cette « capacité d’innovation » reste un principe très flou, comme la notion de halo sociétal pour l’ESS. Pourtant, dans le cadre d’une proposition de loi : « la circonstance que cette notion se révèle en soi énigmatique, fluctuante et imprécise importe peu » <sup>253</sup>. C’est en effet au législateur de donner consistance à ce type de notions dont les lois françaises regorgent (la notion d’intérêt général en est un exemple).

Pourtant, reconnaître un tiers secteur nécessite de mettre en place des moyens de reconnaître la présence de cette notion dans un projet et de les valider. Dans le cas de l’ESS, Alain Lipietz propose de mettre en place un « label ». Celui-ci se définit par la conjonction des principes de l’économie sociale (gestion démocratique, non lucrativité/indivisibilité des réserves) et de l’économie solidaire (la production du halo sociétal qui entraîne la mixité du financement).

Mais les principes que nous avons dégagés de la proposition de loi peuvent-ils permettre une labellisation ?

Le principe de coopération ne pose pas de problème de reconnaissance majeur, mais il exclut une part de la production d’une nouvelle forme d’habiter.

L’innovation, nous l’avons dit, est une notion floue, mais que le législateur peut définir.

Le dernier principe est en revanche plus problématique puisqu’il vient questionner le droit constitutionnel de la propriété dans un contexte pour le moins tendu.

Que nous adoptions un point de vue universitaire ou législatif, la définition du TSH n’est pour l’instant pas chose aisée.

Les études universitaires sur ce sujet, bien qu’assez homogènes quant aux modes d’habiter étudiés, font état de pratiques dans l’ensemble assez éloignées des principes de l’ESS. Seuls les projets du type associa-

tif ou coopératif, fondés sur les mêmes principes que l'ESS, conjuguent à la fois l'aspect alternatif du mode de production de l'habitat (le « tiers » du tiers secteur de l'habitat) et les principes de l'ESS (le « tiers secteur » du tiers secteur de l'habitat).

Mais l'analyse du rapport entre un tiers secteur de l'habitat et l'ESS nous a permis de découvrir des opportunités pour l'ESS dans le domaine du logement et des opportunités pour le développement durable via l'ESS.

## Un concept émergent difficile à cerner.

Les changements de paradigme qui ont suivi le passage du fordisme au post-fordisme ont conduit à des transformations du marché du logement dans son ensemble.

La flexibilité nécessaire au système post-fordiste entre en collision avec l'ancrage territorial du logement et la nécessité de le considérer sur un temps long. L'autonomisation des individus et le développement des idéaux de la démocratie participative semblent également inciter la société civile à reprendre la main sur son habitat. Dans le contexte de crise du logement, cela conduit au développement d'un habitat alternatif qui n'est pas sans rappeler celui de l'ESS, notamment dans la prise en charge par la société civile des problèmes socio-économiques auxquels ni l'Etat ni le marché libre ne peuvent répondre. De plus, si celui-ci rappelle des expériences d'il y a plus de 50 ans, c'est le signe d'une filiation, mais qui n'est pas aussi forte qu'on pourrait le croire. Les caractéristiques de l'habitat alternatif contemporain, comme le rapport à la propriété et à la mobilité, sont bien spécifiques au système post-fordiste dont il découle.

Pourtant, il est très difficile de considérer le tiers secteur de l'habitat tel qu'il est présenté dans la proposition de loi comme faisant partie de l'ESS. Malgré des similitudes sur le plan de la gestion démocratique et de la non lucrativité, le halo sociétal qui caractérise l'ESS se retrouve peu dans le tiers secteur de l'habitat. Par contre, la question de l'expérimentation y est centrale.

Le concept de tiers secteur de l'habitat semble être le reflet législatif de l'essor de l'habitat alternatif. Mais une analyse plus fine nous conduit à faire plusieurs constats.

Tout d'abord, l'habitat alternatif, pris dans son acception large, et un tiers secteur de l'habitat tel que présenté dans la proposition de loi ne se superposent pas totalement. De nombreuses pratiques d'habitat alternatif ne répondent à aucune de ses caractéristiques. De plus, même s'il est possible de trouver des rapprochements entre les quatre exemples fournis dans la proposition de loi, les considérer sur un même plan législatif semble problématique. Les profils économiques et sociaux des habitants, leurs objectifs et les raisons qui les ont conduits à ce type d'habitat sont très différentes. La question d'un double financement et d'une fiscalité spécifique semble alors plus délicate encore que pour l'ESS, pour laquelle le halo sociétal peut le justifier.

Cependant, la confrontation de la question de la production de logements dans un contexte de crise à celle de l'émergence de l'ESS nous a permis de dégager plusieurs manières d'envisager le tiers secteur de l'habitat.

## 1 - Quelle définition pour quels objectifs

La proposition de loi fait émerger l'idée d'un lien entre habitat et ESS. Cependant, la manière dont elle envisage le tiers secteur de l'habitat pose en réalité deux questions.

D'une part, au regard de la crise actuelle du logement, de la décentralisation et de la nécessité de flexibilité imposées par le système post-fordiste, la question de la prise en charge « par le bas », c'est-à-dire par la société civile, du logement, doit faire l'objet d'une réflexion sur la question de l'innovation.

Il ne s'agit pas alors de promouvoir un mode de production spécifique de logement, par des avantages fiscaux par exemple, mais de reconnaître la capacité de la société civile à décider de son habitat et à trouver des solutions locales novatrices. Cette première définition d'un tiers secteur de l'habitat semble alors suivre le mouvement décentralisateur du post-fordisme et l'extension des idées de démocratie locale, si ce n'est participative.

Comment penser alors la décentralisation afin qu'elle facilite son émergence ? Mais n'y a-t'il pas alors un risque de diminution de la qualité générale du logement si une loi cadre venait favoriser son développement ? Quels pourraient être les moyens de réguler d'éventuelles dérives (qualité, surface, accès aux services...) ?

D'autre part, la question du changement climatique, et plus particulièrement la consommation d'énergie par le bâtiment, doit être repensée sous l'angle de l'ESS du fait de la difficulté qu'éprouve le marché à y répondre. La capacité d'innovation des entreprises de l'ESS et l'activation des dépenses passives pourraient alors être réorientées vers le problème majeur du XXI<sup>e</sup> siècle qu'est la préservation de la planète.

Le tiers secteur de l'habitat correspond alors à un mode de régulation de la production du cadre bâti et ne se limite plus au seul logement.

Est-il possible de combiner ces deux définitions du tiers secteur en une seule sans en limiter la portée ? Ces deux axes sont complémentaires, mais, comme pour l'économie solidaire et l'économie sociale, ils ne se couvrent pas totalement. De fait, un tiers secteur de l'habitat pourrait-il définir cette zone de recouvrement ? Il semble cependant difficile de traiter cette question alors que l'ESS n'est toujours pas reconnu comme un acteur du marché à part entière et que le logement ne peut s'envisager aujourd'hui que sous l'angle du logement social ou du marché.

L'analyse de cette proposition de loi et plus spécifiquement des exemples qu'elle fournit conduit également à poser un autre question, celle du rapport à la propriété.

## 2 - Une France de propriétaires nouveaux

L'accès à la propriété est l'un des points sur lesquels semblent être d'accord État et société civile. Depuis les années 50, l'État prend des mesures pour inciter à l'achat de son logement. Bien qu'elle n'atteigne pas le taux de propriété de l'Espagne (86% de ménages occupants) ou de l'Italie (80%), la France est cependant aujourd'hui déjà un pays de propriétaires avec 56% de

<sup>254</sup> Julie CHAUVEAU, "Christine BOUTIN veut s'inspirer de la politique espagnole du logement," *Les Echos*, 10 Septembre 2007. ménages occupants en 2006 <sup>254</sup>.



La spécificité de l’accession au logement aujourd’hui est qu’elle constitue presque un choix par défaut. Être locataire aujourd’hui ne donne aucun avantage, ni au présent (cela ne permet pas de faire des économies) ni au futur (pas de cumul de capital), pour toute personne possédant un emploi stable <sup>255</sup>.

<sup>255</sup> BISSUEL et REY-LEFEBVRE,  
“Une France de propriétaires.”

Malheureusement, ceux qui en auraient besoin, comme les travailleurs mobiles, les étudiants ou les personnes en début de parcours professionnel, n’y ont pas accès pour cause de loyers trop élevés et de manque de garanties.

Par ailleurs, dans un contexte d’incertitude sur les retraites et d’instabilité du marché <sup>256</sup>, les particuliers recherchent des placements sûrs, comme le logement depuis 10 ans, ou l’or plus récemment.

<sup>256</sup> FRIGGIT, “Le prix des logements en 2004 : quelques anomalies historiques.”

Les logements du tiers secteur ne nient pas la propriété. Cependant, ils revisitent cette notion au regard de plusieurs éléments. D’une part vis-à-vis de la mobilité nécessaire aujourd’hui, d’autre part sous l’angle de la précarisation croissante de l’emploi due à la flexibilité imposée par le post-fordisme.

La mobilité peut être géographique avec le travail (y compris internationale), mais aussi due à des changements de plus en plus fréquents de la structure des ménages. Celle-ci entre en contradiction avec l’ancrage territorial qu’impose l’accession à la propriété traditionnelle, et la précarisation ne va pas sans poser de problèmes vis-à-vis de l’allongement de la durée des emprunts souscrits pour l’achat de son logement.

En considérant le logement comme un élément de première nécessité dont ni le marché ni l’État ne peuvent assurer la disponibilité et le roulement, ces groupes qui promeuvent des solutions alternatives posent la sortie de la spéculation comme pré-requis à une plus grande flexibilité dans le logement.

Il n'est pas possible, dans le cadre de ce travail, d'envisager tout les tenants et les aboutissants d'une reconnaissance d'un tiers secteur de l'habitat, quelle que soit la définition choisie.

La question d'une géographie du tiers secteur de l'habitat n'a été qu'évoquée en filigrane dans ce travail, par l'intermédiaire de la recomposition urbaine dans le contexte post-fordiste. Très peu d'informations sont aujourd'hui disponibles sur cette question. Les chiffres provenant des études statistiques de l'INSEE ne correspondent pas vraiment à cet objet multiforme que pourrait être le tiers secteur de l'habitat. C'est le cas des habitants des campings par exemple, qui se déclarent à une adresse de complaisance. Parfois, il n'existe simplement pas de chiffres du tout, comme le nombre de nuitées professionnelles en camping, qui ne sont pas distinguées des nuitées non-professionnelles, contrairement au nombre de nuitées en hôtel.

Si, comme le pensent certains, les modes d'habiter alternatifs sont amenés à se développer fortement dans les années qui viennent, une bonne connaissance de leur géographie sera un outil nécessaire à la gestion de son développement.

De plus, l'aspect encore très flou des notions en jeu ici laisse supposer que d'autres définitions sont encore possibles, dépendantes des objectifs qui lui sont fixés.

La question principale n'est-elle pas alors de savoir comment coordonner ces différentes définitions afin de permettre à un éventuel tiers secteur de l'habitat d'être un véritable outil d'amélioration des conditions d'habitat?

## Bibliographie

AMIN, Samir.

“Le capitalisme sénile.” *Actuel Marx*, n°. 33, Janvier 2003, pp. 101-120.

AMZALLAG, Michel, et TAFFIN, Claude.

“Logement social: de quoi parle-t-on?” Dans *J.C. Driant (dir.) Politiques de l'habitat et crises du logement*, La Documentation Française, Problèmes politiques et sociaux 944, 2008, pp. 81-84.

ASCHER, François.

“Le futur au quotidien: De la fin des routines à l'individualisation des espaces-temps quotidiens.” Dans *L'Individu hypermoderne*, Erès, 2006, 273-290.

ASCHER, François.

*Le Logement en questions*. PUCA. Éditions de l'Aube, 1995.

ASCHER, François.

*Les nouveaux principes de l'urbanisme*. Éditions de l'Aube, 2008.

ASPE, Bernard, et COMBES, Muriel.

“Revenu garanti et biopolitique.” *Alice*, n°. 1, Automne 1998 (disponible sur <http://multitudes.samizdat.net/Revenu-garanti-et-biopolitique>)

ATTAR, Michèle, LOURIER, Vincent, et VERCOLLIER, Jean-Michel.

*La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*. PUCA, 1998.

AVERLIANT, Philippe, et SABATIER, Richard.

“Habiter, habitant, habitat.” *VST - Vie sociale et traitements*, n°. 97, Mars 2008, pp. 26-32.

BACQUÉ, Marie-Hélène, et VERMEERSCH, Stéphanie.

*Changer la vie: les classes moyennes et l'héritage de Mai 68*. Editions de l'Atelier, 2007.

BAUDRY, Sonia.

“La taxe carbone: un bilan de l'expérience suédoise.” *Regards croisés sur l'économie*, n°. 6, 2/2009, pp. 142-144.

BEAUCIRE, Francis.

“Ville compacte, ville diffuse.” Conférence à Paris dans le cadre de l'Université de Tout Les Savoirs, 6 Janvier 2006 (disponible sur [http://www.canal-u.tv/themes/sciences\\_humaines\\_sociales\\_de\\_l\\_education\\_et\\_de\\_l\\_information/sciences\\_de\\_la\\_societe/geographie\\_aménagement/ville\\_compacte\\_ville\\_diffuse\\_francis\\_beaucire](http://www.canal-u.tv/themes/sciences_humaines_sociales_de_l_education_et_de_l_information/sciences_de_la_societe/geographie_aménagement/ville_compacte_ville_diffuse_francis_beaucire))

BENJAMIN, Isabelle, et SAUVAYRE, Anne.

“Derrière la recomposition du secteur de l’hébergement, le brouillage des fonctions et la perte d’une ambition.” *Recherche Sociale*, n°. 190, 2/2009, pp. 43-87.

BIGOT, Régis et HOIBIAN, Sandra.

«Les difficultés des français face au logement.» CREDOC, Cahier de Recherche n° 265, Décembre 2009.

BISSUEL, Bertrand, et REY-LEFEBVRE, Isabelle.

“Une France de propriétaires.” *Le Monde*, 3 juillet 2007.

BLONDIAUX, Loïc.

“La démocratie participative, sous condition et malgré tout. Un plaidoyer paradoxal en faveur de l’innovation démocratique.” *Mouvements*, n°. 50, Août 2007, pp. 118-129.

BOBROFF, Jacotte.

*Construire pour habiter*. PUCA, 1992.

BONNIN, Philippe, BOUVIER, Brigitte, et M.H.G.A. (Group).

*Habitats autogérés*. Editions Alternatives/Syros, 1983.

BORGETTO, Michel.

“L’économie sociale et solidaire : quelle place pour le droit ?” Dans J.N. Chopart, G. Neyret, D. Rault (dir.) *Les dynamiques de l’économie sociale et solidaire*, La Découverte « Recherches », 2006, pp. 205-236.

BORZAGA, Carlo, et DEFOURNY, Jacques.

*The emergence of social enterprise*. Routledge, 2004.

BOUCHARD, Marie J.

“L’habitation communautaire au Québec, un bilan des trente dernières années.” *Revue Internationale de l’Economie Sociale*, n°. 313, RECMA, 2009, pp. 139-166.

BOUILLON, Florence.

“Les habitants des squats n’ont rien d’exceptionnel.” *Multitudes*, n°. 37-38, 2/2009, pp. 238-246.

BOUILLON, Florence.

*Les mondes du squat*. Presses universitaires de France, 2009.

BOULMIER, Muriel.

*L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique: Un chantier d'avenir.* Rapport remis à Monsieur Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme le 7 Octobre 2009.

CAPRON, Thierry.

"Entretien sur la cité U en conteneurs du Havres." 12 Avril 2010.

CASTORIADIS, Cornelius.

"A société autonome, individus autonomes." *Le Monde Diplomatique* «Manière de voir», n°. 112, Septembre 2010, pp. 86-89.

CEREZUELLE, Daniel.

"Autoproduction et développement social." in *Espace public et économie solidaire, revue Hermès, CNRS Éditions*, n°. 36, 2003, pp. 101-108.

CHALAND, Karine, et LABIT, Anne.

«L'habitat solidaire entre personnes âgées, une alternative pour «mieux vieillir»?» Colloque international et pluridisciplinaire *Vivre le vieillir: des lieux, des mots, des actes*, organisé par le LISST-CIEU, UMR CNRS 5193, Université Toulouse – Le Mirail, 11-13 mars 2009 ([http://w3.cieu.univ-tlse2.fr/textes/Anne\\_Labit\\_Karine\\_Chaland.pdf](http://w3.cieu.univ-tlse2.fr/textes/Anne_Labit_Karine_Chaland.pdf))

CHAUVEAU, Julie.

"Christine Boutin veut s'inspirer de la politique espagnole du logement." *Les Echos*, 10 Septembre 2007.

CHAUVIÈRE, Michel, et DURIEZ, Bruno.

"Droit au logement contre droit de propriété: les squatters dans la crise du logement." *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°. 66, Mars 1995, pp. 88-95.

CHEVALLIER, Jacques.

"L'état régulateur." *Revue française d'administration publique*, n°. 111, 2004, pp. 473-482.

CHOPART, Jean-Noël, NEYRET, Guy, et RAULT, Daniel.

*Les dynamiques de l'économie sociale et solidaire.* La Découverte, 2006.

CLÉMENT, Serge, DRULHE, Marcel, et MANTOVANI, Jean.

"Quand des sans-logis habitent ensemble: modes de résidence et formes de lien social." *Espaces et sociétés*, n°. 116-117, 2004, pp. 175-188.

COCCO, Giuseppe, et VERCELLONE, Carlo.

“Les paradigmes sociaux du post-fordisme.” *Futur Antérieur*, n°. 4, 4/1990. Disponible sur : [http://multitudes.samizdat.net/article.php3?id\\_article=1701](http://multitudes.samizdat.net/article.php3?id_article=1701)

COHEN, Daniel.

“Le krach attendu de l’immobilier.” *Le Monde*, 17 juin 2005.

COHEN, Élie.

“De l’état dirigiste à l’état régulateur.” *Sciences humaines*, n°. 133, Décembre 2002, pp. 28-38.

COING, Henri, et TOPALOV, Christian.

“Crise, urgence et mémoire: où sont les vraies ruptures ?.” Dans F. Ascher (dir.), *Le logement en question*, Editions de l’Aube «La Tour d’Aigues», 1995, pp. 261-270.

COLOOS, Bernard.

*Statuts atypiques d’occupation du logement: une réponse pertinente*. PUCA, 2001.

COTTIN-MARX, Simon.

“Jeudi Noir, ou les « nouveaux » militants.” Mémoire de master 1 en sociologie politique, Université Paris VIII, Dept. de Sciences politiques, 2008.

COÛTANT, Isabelle.

“Statu quo autour d’un squat.” *Actes de la recherche en sciences sociales*, n°. 136, 2001, pp. 27-37.

CRÉPIN, Christiane.

“Les gens du voyage.” *Informations sociales*, n°. 124, Avril 2005, p. 65.

DANSEREAU, Francine, BERNÈCHE, Francine, DAMASSE, Jean, FESTOC, Pascale, et Institut national de la recherche scientifique.

Urbanisation. *Statuts et modes d’accès au logement*. PUCA, 2000.

DAVIS, Mike.

*Le pire des mondes possibles: de l’explosion urbaine au bidonville global*. La Découverte, 2007.

DEBORD, Guy.

*La Société du spectacle*. Éditions Buchet-Chastel, 1967.

DEFOURNY, Jacques.

“Economie sociale” dans J.L. Laville et A.D. Cattani (dir.) *Dictionnaire de l’Autre Economie*, 279-289. Gallimard., 2006.

DEMOUSTIER, Danièle.

*L'économie sociale et solidaire*. Edicoes Loyola, 2001.

DEPAIX, Delphine.

"Entretien sur l'habitat intergénérationnel" 17 Janvier 2010.

DEPAULE, Jean-Charles, et TOPALOV, Christian.

"La ville à travers ses mots" *Enquête : La ville des sciences sociales*, n°. 4, 1996. <http://enquete.revues.org/document963.html>.

DERDEK, Noria, et UHRY, Marc.

"Une France de propriétaire?." *Le Monde*, 2 Novembre 2007.

DEVAUX, Camille.

"Concevoir le logement «autrement»: l'exemple des coopératives d'habitants." Mémoire de master 1 Urbanisme et Aménagement, Université Paris XII Institut d'Urbanisme de Paris, 2009.

DEVAUX, Camille.

"L'habitat participatif: conditions pour un développement." Mémoire de master 2 Urbanisme et Aménagement, Université Paris XII Institut d'Urbanisme de Paris, 2010.

DIETRICH Pascale.

«Les nouvelles formes de précarité par rapport au logement», in Nouveaux regards sur la pauvreté, Bilan des recherches depuis 2000, ERIS, CMH, Paris, 2006. Disponible sur: [http://www.feantsa.org/files/indicators\\_wg/ETHOS2006/precarite\\_logement.pdf](http://www.feantsa.org/files/indicators_wg/ETHOS2006/precarite_logement.pdf)

DOUTRELIGNE, Patrick.

"La crise du logement est-elle inéluctable?" *VST - Vie sociale et traitements*, n°. 97, Mars 2008, pp. 11-13.

DRIANT, Jean-Claude.

"Le droit au logement opposable: un révélateur des contradictions du logement social." *Etudes Foncières*, n°. 134, Août 2008, pp. 5-7.

DRIANT, Jean-Claude.

*Les politiques du logement en France*. La Documentation française, 2009.

DRIANT, Jean-Claude.

*Politiques de l'habitat et crises du logement*. Problèmes politiques et sociaux n°. 944. La documentation française, Janvier 2008.

DU PASQUIER, Jean-Noël.

“Pourquoi faut-il tout évaluer?.” *Gérontologie et société*, n°. 99, Avril 2001, pp. 79-95.

DUPUY, Gabriel.

*L'urbanisme des réseaux*. A. Colin, 1991.

EME, Bernard.

“La question de l'autonomie de l'économie sociale et solidaire par rapport à la sphère publique.”  
Dans J.N. Chopart et al. (dir.) *Les dynamiques de l'économie sociale et solidaire*. La Découverte, Recherches, 2006, pp. 171-203

ESPING-ANDERSEN, Gøsta.

*Les trois mondes de l'État-providence : essai sur le capitalisme moderne*. Presses universitaires de France, 2007.

EVERS, Adalbert.

“Les dimensions sociopolitiques du tiers secteur. Les contributions théoriques européennes sur la protection sociale et l'économie plurielle.” *Sociologie du travail*, n°. 42, Décembre 2000, pp. 567-585.

FARBIAZ, Patrick.

“Entretien sur la proposition de loi pour un tiers secteur de l'habitat,” 5 Avril 2010.

FESSART, Louise.

“Lyon invente l'immeuble social en colocation et toutes générations.” *Médiapart*, 6 Avril 2010.

FEZER, Jesko, et HEYDEN, Mathias.

“L'ambivalence de la participation et l'urbanisme situationnel.” *Multitudes*, n°. 31, Avril 2007, pp. 83-90.

FIJALKOW, Yankel.

“Le tiers secteur associatif dans la regulation de l'habitat en France : une hypothèse géographique.” *L'Information géographique*, n°. 73, Juin 2009, pp. pages 47-59.

FNARS.

«Guide pratique de la domiciliation», disponible sur : <http://www.unccas.org/publications/docs/guide-domiciliation.pdf>

Fondation Abbé Pierre.

«L'état du mal logement en France», rapport annuel, 2009.



FOURQUEMIN, Raphaël.

“La place du hasard dans le développement de la ville occidentale contemporaine.” Mémoire de 5<sup>ème</sup> année en architecture, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris la Villette, 2006.

FRÉMEAUX, Philippe.

“L'économie sociale et solidaire cherche sa voix.” *Alternatives économiques*, n°. 288, Février 2010, pp. 70-75.

FRIBOURG, Anne-Marie.

“Evolution des politiques du logement en France.” *Regards sur l'actualité*, n°. 320, Avril 2006, pp. 19-30.

FRIGGIT, Jacques.

“Que penser de l'évolution des prix du logement” Dans *J.C. Driant (dir.) Politiques de l'habitat et crises du logement*, La Documentation Française, Problèmes politiques et sociaux 944, Janvier 2008, pp. 15-17.

FRIGGIT, Jacques.

“Le prix des logements sur longue période” *Informations Sociales*, n°. 155, Mai 2009, pp. 26-33

GADREY, Jean.

“Un demi-siècle de montée des services: la révolution permanente.” *Le Mouvement Social*, n°. 211, Février 2005, pp. 21-36.

GADREY, Jean.

“L'utilité sociale en question: à la recherche de conventions, de critères et de méthodes d'évaluation.”, Dans *J.-N. Chopart, G. Neyret et D. Rault (dir.) Les dynamiques de l'économie sociale et solidaire*, La Découverte, 2006, pp. 237-279.

GAGNON, Alain, GIRARD, Jean-Pierre, et GERVAIS, Stéphan.

*Le mouvement coopératif au coeur du XXI<sup>e</sup> siècle*. PUQ, 2001.

GARRIGOU, Alain.

“Le suffrage universel, “invention” française.” *Manière de voir*, n°. 83, Octobre 2005, p. 31.

GAUTIÉ, Jérôme, et L'HORRY, Yannick.

“La place du travail peu qualifié dans l'analyse économique.” Dans *D.Méda et F.Vennat (dir.) Le travail non qualifié*, La Découverte, 2005, pp. 138-152

GÉRAUD, Alice.

“«Du donnant-donnant».” *Libération.fr*, 25 Novembre 2009.

GONÇALVES, Rafael SOARES.

“Les constructions historiques d’un objet juridique: les favelas de Rio de Janeiro de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle à nos jours.” Thèse d’histoire du droit de l’urbanisme, Université Paris VII, laboratoire SEDET, 2007.

GONTCHAROFF, Georges.

“Comment vivent les régies de quartier.” *Lien Social*, 3 Octobre 2002.

GRELLEY, Pierre.

“... en contrepoint - L’invention de la copropriété.” *Informations sociales*, n°. 123, Mars 2005, p. 121-122.

GUFFENS, Caroline.

*Où vivre ensemble ? Etude de l’habitat à caractère intergénérationnelle pour personnes âgées*. Éditions namuroises, 2006.

HEIDEGGER, Martin.

*Bâtir, habiter, penser, essais et conférences*. Gallimard, 1993.

HÉNAFF, Marcel.

*La ville qui vient*. Herne, 2008.

HÉRIN, Jean-Louis.

“Les exclus du droit de vote.” *Pouvoirs*, n°. 120, Janvier 2007, pp. 95-107.

IMBRECHT, Frédéric.

“Solidarité ou mondialisation.” *Nouvelles Fondations*, n°. 6, Février 2002, pp. 84-85.

INIZANT, Henri.

*Le mouvement castor en France : les coopératives d’autoconstruction entre 1950 et 1960 : recherche historique, analyse économique et politique*. Université de Paris X - Nanterre, 1981.

JACQUOT, Alain.

“Le parc de logements à l’aube du XXI<sup>e</sup> siècle.” *Informations sociales*, n°. 123, Mars 2005, pp. 6-13.

JAKUBYSZYN, Christophe.

“Mieux que des robots des salariés flexibles.” *Le Monde*, 13 juin 2001.

JOUVE, Bernard.

“La contribution des réformes institutionnelles des métropoles à la transformation de l’État keynésien : un bilan des expériences ouest-européennes.” *Géographie, économie, société*, n°. 2, 2005, pp. 177-192.

JUILLARD, Michel.

“Régimes d’accumulation.” Dans R. Boyer et Y. Saillard (dir.) *Théorie de la régulation, l’état des savoirs*, La Découverte, 2002, pp. 225-235

La Gazette de l’URHAJ Rhône-Alpes. “Zoom sur : Résidence Christophe Mérieux : une maison pour vivre ensemble..” *Lettre d’information trimestrielle*, n°. 15, Juin 2008.

LABIT, Anne.

“Entretien sur l’habitat solidaire” 14 Mars 2010.

LABIT, Anne.

“L’habitat solidaire. Expériences de femmes vieillissantes.” *Multitudes*, n°. 37, Avril 2009, pp. 247-252.

LAVILLE, Jean-Louis, et CATTANI, Antonio-David.

*Dictionnaire de l’autre économie*. Gallimard, 2006.

LE MARCHAND, Arnaud.

“Entretien sur l’habitat non-ordinaire” 12 Avril 2010.

LE MARCHAND, Arnaud.

“L’habitat « non-ordinaire » et la ville post-fordiste.” *Multitudes*, n°. 37-38, 3-4/2009, pp. 229-236.

LE MARCHAND, Arnaud.

“Travail intermittent et production de la ville post-fordiste.” *Multitudes*, n°. 17, 3/2004, pp. 51-56.

LEJEUNE, Lucie.

“Habiter autrement, du squat à la coopérative d’habitants : Entre innovation et transformation sociale.” Mémoire, IEP de Grenoble, 2009.

LEPARMENTIER, Arnaud.

“Sarkozy revient sur une mesure symbolique de son début de quinquennat” *Le Monde*, 5 Août 2010.

LE ROUX, Nadège.

“Qu’est-ce qu’habiter?” *VST - Vie sociale et traitements*, n°. 97, Mars 2008, pp. 14-25.

LE STRAT, Pascal-Nicolas.

“Multiplicité interstitielle“, *Multitudes* n°. 31, 4/2007, pp. 115-121.

LÉVY-VROELANT, Claire, et BLIN, Anne-Véronique.

*Logements de passage: Formes, normes, expériences*. Editions L’Harmattan, 2000.

LIPIETZ, Alain.

“Entretien sur l’économie solidaire et sociale” 8 Mars 2010.

LIPIETZ, Alain.

*Pour le tiers secteur: l’économie sociale et solidaire: pourquoi et comment?* La Découverte-La Documentation Française, 2001.

LOUEY, Cécile.

“Ainsi squattent-ils.” Diplôme d’Etat d’Assistant de Service Social, Institut Régional du Travail Social d’Aquitaine (IRTSA), 2010.

MALKI, Milouda, RIZZO, Anne-Catherine, et PRAÏLE David.

“Pratiques d’accompagnement social en matière de logement: une expérience transfrontalière pour contribuer au débat.” *Pensée plurielle*, n°. 12, 2/2006, pp. 101-122.

MAMÈRE, Noël, COCHET, Yves, et DE RUGY, François.

*Proposition de loi pour un tiers secteur de l’habitat participatif, diversifié et écologique*, n°. 1990, enregistrée le 21 Octobre 2009.

MARCHAND, Olivier, et THÉLOT, Claude.

“Deux siècles de productivité en France.” *Economie et statistique*, n°. 237, 1/1990, pp. 11-25.

MARIE J. Bouchard.

“De l’expérimentation à l’institutionnalisation positive: l’innovation sociale dans le logement communautaire au Québec.” *Annals of Public and Cooperative Economics*, n°. 77, 2/2006, pp. 139-166.

MASSIAH, Gustave, et TRIBILLON, Jean-François.

“De l’habitat tiers: recherche exploratoire sur l’habitat populaire.” PUCA, Janvier 2000.

MAURY, Yann.

*Les coopératives d'habitants : méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire.* Bruylant, 2009.

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat. « Les organismes de logement social: chiffres clés 2005-2006 » Juin 2009. Disponible sur : [http://www.logement.gouv.fr/article.php?id\\_article=6822](http://www.logement.gouv.fr/article.php?id_article=6822)

MORIN, Edgar.

*Introduction à la pensée complexe.* Seuil, 2005.

MORIN, Edgar.

*Pour une science de l'autonomie.* Cahiers internationaux de sociologie n°.82. Presses universitaires de France, 2001.

MOUILLART, Michel.

“Prix et dérégulation des marchés immobiliers.” *Informations sociales*, n°. 123, 3/2005, pp. 14-18.

NEGRI, Antonio, et VERCELLONE, Carlo.

“Le rapport capital / travail dans le capitalisme cognitif.” *Multitudes*, n°. 32, 1/2008, pp. 39-50.

NEURISSE, André.

*L'économie sociale.* PUF. Que Sais-Je?, 1983.

NOGUÈS, Henry.

“De l'innovation économique à la transformation sociale.” Dans J.-N. Chopart, G. Neyret et D. Rault (dir.) *Les dynamiques de l'économie sociale et solidaire*, La Découverte, 2006, pp. 51-79

PADES.

“Faire de l'accompagnement à l'autoproduction un outil ordinaire des politiques publiques de développement social urbain et de gestion urbaine.” Janvier 2009. Disponible sur : [http://www.padesautoproduction.net/faire\\_accompag\\_autop.html](http://www.padesautoproduction.net/faire_accompag_autop.html)

PADES.

*Transformation des modes de vie, des comportements et de la consommation*, Extraits du rapport remis à Madame Létard et Monsieur Borloo le 28 janvier 2010.

PAILLET, Paule.

“... en contrepoint - Les gens du voyage.” *Informations sociales*, n°. 123, 3/2005, pp. 129-130.

PAQUOT, Thierry.

“Habitat, habitation, habiter.” *Informations sociales*, n° 123, 3/2005, pp. 48-54.

QUERCY, Pierre.

*Les squats dans la région Ile-de-France*. Mission de réflexion à l’attention du Ministre de l’équipement. Conseil Général des Ponts et Chaussées, juillet 2002.

RENAULT, Emmanuel.

“Du fordisme au post-fordisme: Dépassement ou retour de l’aliénation?” *Actuel Marx*, n° 39, 1/2006, pp. 89-105.

RIFKIN, Jeremy.

*La fin du travail*. La Découverte, 1996.

RIGAUX, Marianne.

“Aires d’accueil des gens du voyage : pourquoi la loi n’est pas respectée.” *LeMonde.fr*, disponible sur : [http://www.lemonde.fr/societe/article/2010/07/30/aires-d-accueil-des-gens-du-voyage-pourquoi-la-loi-n-est-pas-respectee\\_1393727\\_3224.html](http://www.lemonde.fr/societe/article/2010/07/30/aires-d-accueil-des-gens-du-voyage-pourquoi-la-loi-n-est-pas-respectee_1393727_3224.html).

ROLLOT, Catherine.

“L’habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi.” *Le Monde*, 29 Décembre, 2009.

ROUSTANG, Guy.

“Rapprocher économie solidaire et démocratie locale.” *Territoires*, n° 494, Janvier 2009, pp. 35-37.

ROUX, Dider.

“Les enjeux de l’habitat: en quoi l’innovation peut y répondre?.” Dans *La croissance verte, comment ?* Conférence à Bordeaux dans le cadre de l’Université de Tout Les Savoirs, 11 Juin 2009. Disponible sur : [http://www.canal-u.tv/producteurs/universite\\_de\\_tous\\_les\\_savoirs/dossier\\_programmes/les\\_conferences\\_de\\_l\\_annee\\_2009/developpement\\_durable\\_la\\_croissance\\_verte\\_comment/les\\_enjeux\\_de\\_l\\_habitat\\_de\\_demain\\_en\\_quoi\\_l\\_innovation\\_peut\\_y\\_repondre\\_didier\\_roux](http://www.canal-u.tv/producteurs/universite_de_tous_les_savoirs/dossier_programmes/les_conferences_de_l_annee_2009/developpement_durable_la_croissance_verte_comment/les_enjeux_de_l_habitat_de_demain_en_quoi_l_innovation_peut_y_repondre_didier_roux)

SALA PALA, Valérie, KULLBERG, Jeanet, et TOMLINS, Richard.

“Politiques de logement et minorités ethniques dans l’Union européenne: une comparaison entre la France, la Grande-Bretagne, l’Italie et les Pays-Bas.” Dans *L. Arnaud (dir.) Les minorités ethniques dans l’Union européenne*, La Découverte, 2005, pp. 87-111.

SEGAUD, Marion, BRUN, Jacques, et DRIANT, Jean-Claude.

*Dictionnaire critique de l’habitat et du logement*. Armand Colin, 2002.

SERAFINI, Tonino.

“La pierre trop lourde pour les français.” *Libération*, 8 Septembre 2007.

SIEYÈS, Emmanuel Joseph.

*Qu'est-ce que le tiers état ?* Ed. A. Correard, 1822. Disponible sur : [http://classiques.uqac.ca/classiques/sieyes\\_emmanuel\\_joseph/qu\\_est\\_ce\\_que\\_tiers\\_etat/qu\\_est\\_ce\\_que\\_tiers\\_etat.html](http://classiques.uqac.ca/classiques/sieyes_emmanuel_joseph/qu_est_ce_que_tiers_etat/qu_est_ce_que_tiers_etat.html)

SINGER, Paul.

“Economie Solidaire.” dans J.L. Laville et A.D. Cattani (dir.) *Dictionnaire de l'Autre Economie*, Gallimard, 2006, pp. 290-302.

STÉBÉ, Jean-Marc.

*Le logement social en France : 1789 à nos jours*. Presses universitaires de France, 2002.

TAFFIN, Claude.

“De l'aide à la personne vers l'aide à personne ?” J.C. Driant (dir.) *Politiques de l'habitat et crises du logement*. Problèmes politiques et sociaux n°. 944. La documentation française, Janvier 2008, pp. 48-51.

THEURIER, Matthieu.

“Les réponses de l'économie sociale et solidaire aux enjeux liés à l'habitat sur le Pays de Rennes.” *Memoire de master Administration des Territoires et des Entreprises*, Université Haute Bretagne Rennes 2, 2008.

TOUSSAINT, Jean-Yves, et BONILLO, Jean-Lucien.

*Concevoir pour l'existant : d'autres commandes, d'autres pratiques, d'autres métiers*. PPUR presses polytechniques, 2006.

URBAIN, France.

*Qui fait la ville aujourd'hui ?* la Documentation française, 1997.

VANONI, Didier, et LEPLAIDEUR, Julien.

“Décentralisation et droit au logement : à quelles conditions peut-on sortir de la crise du logement ?” J.C. Driant (dir.) *Politiques de l'habitat et crises du logement*. Problèmes politiques et sociaux n°. 944. La documentation française, Janvier 2008, pp. 63-69.

VANONI, Didier, et RÉMY, Julien.

“Le «non logement» : quand les plus vulnérables sont condamnés à vivre dans un habitat de fortune.” *Recherche Sociale*, n°. 190, Avril 2009, pp. 88-106.

VIENNEY, Claude.

“Qu’est-ce que l’économie sociale ?” *Revue Internationale de l’Economie Sociale RECMA*, n°. 275, Avril 2000, pp. 38-41.

WALLEZ, Paul.

“Proximité, vie associative et capital social. Le cas de l’hébergement collectif de personnes âgées.” *Pensée plurielle*, n°. 7, 1/2004, pp. 89-100.

WIEL, Marc.

“Contenir la crise du logement.” *Etudes Foncières*, n°. 122, Août 2006, pp. 20-23.



## PROPOSITION DE LOI pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique

Présentée par Messieurs Noël MAMÈRE, Yves COCHET et François de RUGY, députés.

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 octobre 2009.

### EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi s'inscrit dans une perspective de transformation écologique et sociale de l'économie et de la société. Il est au centre de trois priorités convergentes : le défi écologique en réduisant l'empreinte écologique en matière de logement ; la justice sociale en permettant l'accès de tous au droit au logement, la démocratie participative en autorisant les habitants à s'organiser pour développer l'autopromotion, l'autoconstruction et l'initiative citoyenne en matière de logement.

La crise du logement a tendance à s'accroître et contribue à la précarité et à l'exclusion. La ségrégation urbaine redouble les différenciations sociales. Plus de 3 500 000 mal logés, selon le rapport de la Fondation Abbé Pierre, des centaines de milliers de personnes sans logement et souvent en situation de SDF, des dizaines de milliers de personnes sur les listes d'attente des offices d'HLM. La notion de droit au logement a fait l'objet d'une loi – dite loi Besson – promulguée le 31 mai 1990, qui vise à la mise en oeuvre de ce droit. L'article 1er affirme : «Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation». Ce droit s'applique à toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence. La loi Dalo, adoptée dans l'urgence ne répond que très partiellement à cette crise ; si elle garantit le droit au logement opposable, elle ne permet guère de concrétiser l'accès à ce droit fondamental. Une partie des catégories populaires et moyennes (jeunes, étudiants, personnes handicapées, saisonniers, démunis, personnes âgées, migrants...) est durablement, structurellement exclue de l'accès au logement considéré comme normal. Le logement social est en crise : il devrait loger tous ceux qui en ont besoin ; il n'y parvient pas parce que son évolution l'éloigne de plus en plus de cette fonction d'ac-

cueil des couches sociales les plus défavorisées. De fait dans le secteur du logement, les mécanismes de marché déterminent le foncier et le financement. Si l'intervention publique reste considérable, tant du point de vue des moyens d'intervention qu'au niveau des systèmes de régulation, l'État ne se considère plus en mesure d'intervenir à l'échelle des problèmes rencontrés.

Le paysage urbanistique reste donc encore dominé par deux formes d'habitat héritées du siècle dernier : l'habitat privé, livré aux mains des promoteurs immobiliers et l'habitat public structuré autour du mouvement HLM voué au logement social.

Pourtant, entre ces deux secteurs, un tiers habitat existe, regroupant une grande partie du logement des classes moyennes oui des travailleurs pauvres. Le tiers habitat tiers recouvre le logement des ménages les plus défavorisées, le parc social de fait, l'habitat hors normes. Chacune de ces notions correspond à des situations particulières. Le logement des personnes défavorisées, s'impose dès les années cinquante comme un des objectifs explicites des politiques du logement, complément de l'industrialisation et de l'urbanisation. Le parc social de fait a trouvé droit de cité quand il est apparu clairement que le parc social public (les HLM) ne logerait pas tout le monde. On a redécouvert qu'une partie non négligeable des couches populaires, les mal logés, ne pourraient pas accéder au logement social formel ou ne pourrait pas y rester. On est passé alors à la reconnaissance d'une fonction sociale, celle du parc social de fait. L'habitat hors normes n'est pas lié à celle d'habitat insalubre. Une partie du parc n'est pas mise aux normes. Des habitants décident délibérément de choisir le type d'habitat ou de s'adapter à leurs besoins. Ces pratiques ne sont pas nouvelles. Le mouvement des Castors apparu dans l'immédiat après guerre voit alors des familles se regrouper dans différentes villes de France autour d'expériences d'auto-construction coopérative fondées sur le principe de l'apport – travail : le travail collectif, effectué pendant les heures de loisirs, vient pallier l'incapacité des personnes ainsi associées à financer l'achat ou la construction d'un logement. Ces regroupements ont été une réponse militante de différents mouvements politiques et sociaux à la crise du logement dénoncée à l'hiver 54 par l'Abbé Pierre dans son appel resté dans la mémoire collective des français. A partir des années soixantedix, un mouvement de l'habitat groupé autogéré se développe, se définissant par la participa-

tion des usagers à la conception architecturale, l'autogestion et l'entretien des logements et la construction de locaux communs. Depuis quelques années avec la priorité accordée à la dimension environnementale, un habitat participatif écologique émerge fondé sur la mutualisation permettant d'envisager une meilleure qualité du bâti, un moindre impact sur l'environnement et la réduction des coûts dans une situation de spéculation intense. Dans le même temps les pratiques d'habitats issues des luttes urbaines menées par des dizaines d'associations comme le Droit au logement (DAL), les Don Quichotte, Jeudi Noir révèlent des demandes sociales nouvelles, celles des familles pauvres, souvent immigrées, discriminées dans le logement, celle des étudiants et des jeunes, ou encore des artistes qui organisent des squats dans les grandes villes.

L'État est souvent en retard sur ces pratiques innovantes. Si l'on prend le cas des coopératives d'habitants ou celui des propriétaires de logements mobiles, ces habitants ont précédé depuis longtemps la démarche d'engagement du Grenelle de l'environnement, utilisent des matériaux naturels, et favorisent les énergies renouvelables. Pourtant leur statut n'est pas reconnu. Le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme les ignorent et leur droit à l'expérimentation est entravé au nom du respect de normes qui sont en train de devenir obsolètes. Cette proposition de loi vise à reconnaître ce tiers secteur de l'habitat diversifié, sans pour autant déréglementer le secteur public du logement et le Code de la construction et de l'habitation. La démarche de ce projet est de développer l'offre de logements pour les ménages à revenus réduits, d'améliorer l'impact environnemental et la qualité de la vie. Cette utopie réaliste doit être favorisé par l'État par le biais du de la reconnaissance du statut de l'habitat participatif, diversifié et écologique de son droit à l'expérimentation et d'un accompagnement à l'innovation. Ce tiers secteur de l'habitat écologique, diversifié, participatif et écologique, regroupe d'ores et déjà une fraction importante d'habitants, suscite de nombreuses initiatives, et s'appuie sur une démarche participative des habitants et le besoin de diversifier les formes d'accession au logement fondées sur l'auto promotion et l'autoconstruction : les initiatives rurales (écovillages, écohameaux) les initiatives urbaines (coopératives d'habitants, habitat autogéré), l'occupation des logements vacants, l'habitat mobile, la possibilité de nouvelles formes d'accession à la propriété ou au logement locatif, l'approche participative dans les éco quartiers, les projets d'habitats participatifs, diversifiés et écologiques.

Ce type d'habitat est une modalité de logement qui existe dans de nombreux pays européens. Dans les pays anglo-saxons, on parle de cohousing, le terme désignant aussi bien l'habitat communautaire que collectif. Il se définit par «la propriété individuelle des maisons ou des logements et par celle commune de certains locaux». La gestion du ou des bâtiments se fait de manière participative : les résidents décident ensemble des aménagements et sont tous responsables des choix émis.

Aux Pays-Bas, l'habitat groupé ou woongroepen est très développé, en particulier pour les personnes âgées de plus de 50 ans. Il se présente essentiellement sous deux formes : soit un ensemble de petites structures indépendantes, soit une série de logements englobés dans une structure plus grande. La construction de woongroepen peut s'appuyer sur les centres de ressources et de gestion des demandes qui sont des associations de promotion de l'habitat groupé qui aident au montage de projets. En Suède, les Kollektivhuis ou «maisons collectives» ont la particularité de prévoir une offre de services collectifs aux résidents.

En France, si notre pays est en retard sur l'innovation dans ce domaine, une première avancée notable a eu lieu avec le vote en juillet 2006 de l'article 34 de loi de la loi ENL, relatif aux SCI d'accession progressive à la propriété qui permet aux locataires d'accéder à la propriété, favorise la participation aux montages de l'opération immobilière et développe leur responsabilité dans la gestion coopérative d'un cadre de vie commun. Aujourd'hui, il s'agit tout en consolidant ces acquis d'aller plus loin et de reconnaître que ce tiers secteur de l'habitat ne dépendant ni exclusivement de la puissance publique ni des promoteurs immobiliers repose sur une démarche commune :

- la coopération entre les membres du projet et avec le territoire qui développe les solidarités de voisinage ;
- la sécurisation résidentielle des habitants les plus fragiles et le refus de l'assistanat
- la responsabilité individuelle et collective des habitants à l'égard de leur habitat collectif et de leur cadre de vie en général ;
- la participation des membres à la conception, à la réalisation et à la gestion du projet favorisant un développement social, humain, durable et soutenable ;
- la mixité sociale territoriale.

Cette proposition de loi a donc pour objectifs de : – faire reconnaître la légitimité du tiers secteur de l’habitat et la reconnaissance de la diversité dans l’accession de tous au logement ;

– faire reconnaître le droit à l’expérimentation dans le mode de production et de consommation du logement et de la construction ;

– pérenniser un certains nombre de pratiques non soutenues en raison de leur statut flou ou non reconnue par la loi ;

– introduire dans le droit français un droit à l’initiative citoyenne dans le domaine du logement.

## **Examen des articles**

### **Titre Ier: Définition et principes généraux de l’habitat participatif**

Le titre 1 définit le contenu et le champ du tiers secteur de l’habitat. Le tiers secteur doit devenir un enjeu majeur de la politique de logement et permettre de déverrouiller le rapport qui s’est installé entre le secteur public de l’habitat (les HLM) et le secteur privé dominée par spéculation immobilière et la domination sans partage des promoteurs. Une Charte de la concertation citoyenne et de l’urbanisme participatif prise en Conseil d’État. Elle visera à promouvoir la participation des citoyens aux projets qui les concernent, par l’information la plus complète, l’écoute de leurs attentes ou de leurs craintes, l’échange et le débat ; à améliorer le contenu des projets et faciliter leur réalisation en y associant, dès l’origine, aux côtés du maître d’ouvrage, le plus grand nombre possible d’acteurs concernés sera prise en conseil d’État. Un label de qualité permettra de valoriser ce nouveau secteur fondé sur le droit à l’expérimentation et à l’innovation dans la construction.

L’écohabitat ne devrait pas être réservé à quelques privilégiés avertis. Mal isolé, l’habitat précaire se transforme en passoire thermique et condamne ses habitants à une double peine : la précarité sociale et énergétique. La précarité énergétique correspond à la situation d’un ménage en difficultés ou même dans l’impossibilité de chauffer correctement son logement à un prix raisonnable.

300 000 ménages au moins sollicitent chaque année une aide pour le règlement de factures énergétiques impayées, selon le dossier de l’Ademe de septembre 2007. La loi d’orientation Grenelle 1 s’ouvre sur

un programme à grande échelle de lutte contre la déperdition énergétique dans les logements. Le secteur du bâtiment consomme plus de 40 % de l'énergie finale et contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre. Le volet Bâtiment du Grenelle de l'environnement a par conséquent prévu un plan de rénovation énergétique et thermique des bâtiments existants et de réduction des consommations énergétiques des constructions neuves. Ce programme est coûteux et long. Ses modalités d'application sont à définir dans le Grenelle 2, encore soumis à la lecture de l'Assemblée. Différents outils favorisent et facilitent la prise en compte de l'environnement dans les projets d'aménagement. C'est l'objet de l'article 3 du titre I qui fixe un droit dérogatoire à l'expérimentation écologique pour les logements du tiers secteur participatif. Il est essentiel que le tiers secteur diversifié puisse inclure dès à présent dans ses pratiques innovantes le recours aux matériaux écologiques et aux méthodes d'économies d'énergie.

Ce tiers secteur du logement sera aidé par le 1 % logement dont une disposition précisera la redéfinition.

## **Titre II : Dispositions relatives à la création des coopératives d'habitants**

Il s'agit d'instaurer un cadre légal et fiscal pour les coopératives d'habitants. La société coopérative est propriétaire de l'immeuble et le demeure. Les coopérateurs sont locataires de leur logement et propriétaires de parts de la coopérative. La valeur des parts sociales encadrée est déconnectée de la valeur du bien. Une société coopérative repose sur les valeurs d'égalité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. A l'initiative de la société civile depuis 1980 apparaît dans les pays du Nord ce type de coopératives. Elle a pris le nom de coopérative d'habitants en Suisse pour représenter maintenant 8 % du parc immobilier avec 130 000 logements, d'habitat solidaire en Norvège pour représenter 15 % du parc locatif avec 650 000 logements. Au Québec 50 000 logements sont gérés par 23 «groupes de ressources techniques» issus de la société civile fédérés en association. Toutes ces initiatives citoyennes singulières ont en commun de restaurer de la mixité de voisinage sociale et intergénérationnelle, de la responsabilité et de la mutualisation de moyens pour habiter autrement et offrir des loyers inférieurs au prix du marché spéculatif. Les plus récentes comme en

Allemagne (Fribourg) associent à la qualité des liens entre des habitants coopérateurs une qualité d'habitat à très haute qualité environnementale et à très faible consommation d'énergie.

### **Titre III : Dispositions relatives à la reconnaissance du statut de l'habitat mobile, diversifié et écologique,**

100 000 personnes vivent dans des campings à l'année, et 41 400 dans des habitats de fortune, des cabanes et des constructions provisoires, selon la Fondation Abbé Pierre.

Des formes d'habitats précaires, conséquence de la crise du logement et du renchérissement rapide des prix du logement, déconnecté du revenu des ménages modestes (loyers, foncier, immobilier), se sont donc développées.

L'absence de statut des usagers de ces nouvelles formes d'habitats les met dans une précarité, une dépendance et une vulnérabilité dangereuse qui ouvre la porte à tout les excès.

Ainsi, nous avons assisté ces dernières années à la fermeture de campings, dans la cadre d'opérations à caractère purement spéculatif, sans aucun égard pour les droits des personnes, en particulier le droit au logement, le droit à la sûreté, le droit de vivre en famille... Des témoignages font état de destruction arbitraire de biens privés, de destruction de courrier, de refus de droit de vote, d'inscription des enfants à l'école...

Or, de plus en plus des ménages en difficulté sociale échouent dans ces camping à l'année, envoyés, et dans de nombreux cas, pris en charge par les services sociaux, y compris pour acquérir un mobile home :

Il faut sortir de la résignation des politiques publiques fonctionnant au mieux par droits dérogatoires sur « populations-cibles », par catégorisation de types de terrains « d'accueil » : pour les gens du voyage, les campeurs à l'année, les saisonniers agricoles, les habitants en yourtes, tipis, cabanes avec aménagement léger et écologique de parcelles en propriété, en location ou prêtées.

Il s'agit :

- d'octroyer un statut aux habitants de camping à l'année, de terrains familiaux, d'aires d'accueils en obtenant la reconnaissance de ces « habitats choisis », écologiques, diversifiés, économes, et parfois mobiles et nomades, qui sont des modes de vie ;
- de parvenir à une cohérence dans la « sécurisation » du parcours résidentiel de ces habitants quel que soit leurs statuts : propriétaires, locataires, « usagers »... face à la lutte contre la cabanisation et les expulsions.

Ce qui suppose, par exemple, de sortir du permis de construire (pour les yourtes...), de cesser l'inégalité de traitement et d'application des textes ou des lois sur le territoire, de repenser des droits d'aménager pour l'habitat réversible, de concéder des droits d'occupation en raison d'usages respectueux de la terre (pratiques associées d'agriculture de subsistance, maintien de paysages ouverts, entretien de terrains en friches, autonomie vis-à-vis des réseaux...).

De nombreux obstacles juridiques les empêchent de développer de nouveaux types d'habitats avec des matériaux naturels qui permettent une réduction de l'empreinte écologique. Il s'agit de reconnaître comme résidence principale, l'habitat mobile installé sur des propriétés et de donner ainsi un statut de résident et les droits y afférent aux personnes qui y résident en permanence.

#### **Titre IV : Dispositions relatives à la lutte contre les logements vacants**

Ce titre a pour objectif de renforcer la possibilité pour les associations et les collectifs d'artistes de devenir attributaires de ces logements.

Les zones denses des grandes agglomérations françaises ont connu, ces dix dernières années, une envolée des prix de l'immobilier d'une ampleur jusqu'alors inconnue. Cette envolée des prix est lourde de conséquences pour les familles et les catégories populaires, souvent contraintes de s'installer à la périphérie des villes pour pouvoir trouver un logement à un prix abordable. Elle menace également la possibilité même, pour les villes, d'accueillir les pratiques artistiques émergentes locales, tant les



locaux appropriés pour ces usages se font rares et chers. Dans le même temps, pourtant, l'ensemble des grandes collectivités territoriales dispose d'un nombre important de locaux laissés inoccupés – sans qu'une telle situation relève d'un dysfonctionnement ou d'irrégularités de la part des dites collectivités.

L'application de la loi de réquisition doit permettre que les personnes bénéficiaires de la réquisition puissent être des acteurs d'activités associatives, culturelles et sociales de quartier.

L'article 101 de la loi Boutin crée le statut de « résident temporaire », à titre expérimental et ce faisant remet en cause des acquis fondamentaux du droit des locataires :

- la sous location de locaux hors norme est autorisée ;
- la suppression de la trêve hivernale, des délais à l'expulsion et de toute mesures prévues pour prévenir les expulsions, notamment le délai de 2 mois à l'issue du commandement de quitter les lieux, et sa notification d'office au Préfet dans le cadre du plan départemental pour le logement des plus démunis, l'éligibilité au DALO ;
- la création d'obligations pour le résident, outre une redevance, qui échappent aux règles encadrant les rapports locatifs, et de ce fait ouvre à des abus et des formes d'exploitation inacceptables.

Le principe de la mise à disposition de locaux vacants, notamment à des associations d'habitants est une bonne solution, dès lors qu'il ne s'agit pas d'encourager des formes d'exploitations des personnes vulnérables et sans logis, ni d'affaiblir les droits des locataires, ni de contourner les normes de décence et de logements indignes...

C'est la raison pour laquelle nous proposons :

- de rétablir les droits minimums auxquels ont accès les locataires et les occupants sans droits ni titre ;
- d'encadrer les obligations pesant sur le résident, et d'assurer le respect des normes minimum d'habitabilité ;
- de fixer à un an minimum la durée du contrat, comme pour les habitants de logements et hôtels meublés.

## **Titre V: Dispositions relatives au statut des comités de résidents**

Ce titre vise à la reconnaissance du statut des comités de résidents des foyers migrants et de leur capacité d'aménagements.

Ce titre vise à renforcer le dispositif de la loi SRU, concernant la reconnaissance de la capacité des comités de résidents des foyers de travailleurs migrants à cogérer la vie de leurs foyers et de participer à l'aménagement intérieur, à la réhabilitation des foyers et à la conception de nouveaux foyers issus du besoin de lutter contre la sur occupation actuelle des foyers.

## **PROPOSITION DE LOI**

### **TITRE IER**

## **DE LA RECONNAISSANCE DU STATUT DE L'HABITAT PARTICIPATIF, DIVERSIFIÉ ET ÉCOLOGIQUE**

### **Article 1er**

#### **Définition et champ de l'habitat participatif, diversifié et écologique**

L'habitat participatif a pour objectif de faire respecter et appliquer intégralement la déclaration universelle des Droits de l'Homme en reconnaissant la prééminence du droit fondamental qu'est le droit au logement et l'accès de tous à ce droit.

L'habitat participatif repose sur les principes suivants :

– le principe de justice sociale et d'accès de tous au logement passe par le refus de l'assistanat, de la discrimination des habitants en fonction de leur revenu ou de leur origine et de la stigmatisation d'une catégorie de population ;

– le principe de participation citoyenne et démocratique associe les populations concernées à la co-élaboration des politiques d'urbanisme et de logement. Il autorise le droit d'expérimentation pour des groupes d'habitants qui s'associent librement pour concevoir, réaliser, gérer leur habitat ;

– le principe de responsabilité sociale et environnementale concerne l'ensemble des partenaires aux associés aux politiques d'urbanisme et de logement. L'engagement national pour l'environnement issu des lois mettant en oeuvre le Grenelle de l'environnement implique la conception d'un nouveau type d'habitat contribuant à la réduction de l'empreinte écologique ;

– le principe de transparence de la politique du logement. Les habitants des zones constructibles, concernés par les politiques d'urbanisme et de logement, sont informés sur le contenu des politiques d'urbanisme et de logement.

Le champ de l'habitat participatif regroupe l'habitat diversifié, groupé, solidaire et écologique et désigne des projets d'occupation, de rénovation ou de construction d'un immeuble qui rassemble des habitations autonomes fondée sur la démarche participative approuvée par une Charte de concertation citoyenne et d'urbanisme participatif prise par décret en Conseil d'État.

L'habitat solidaire est une forme d'habitat groupé qui concerne les personnes vivant dans une situation de précarité sociale. Sont considérées comme étant en situation de précarité sociale, les personnes dont le revenu ne dépasse pas 60 % du revenu médian national des ménages. Les projets d'habitats solidaires visent la réinsertion sociale.

#### **Article 2**

##### **Label habitat diversifié, groupé, participatif, solidaire et écologique**

Peuvent bénéficier du «label habitat participatif, groupé, solidaire et écologique» les associations et sociétés, publiques ou privées, se livrant exclusivement à cette activité et répondant à différentes conditions définies par décret en Conseil d'État. Les organismes attribuant le «label habitat, groupé, participatif, solidaire et écologique» sont définis par décret en Conseil d'État.

#### **Article 3**

##### **Droit à l'expérimentation écologique en matière d'urbanisme et d'habitat**

Après l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 123-2. – À titre expérimental, des dérogations pour une durée déterminée aux dispositions législatives peuvent être accordées pour toute habitation présentant des techniques innovantes et durables de construction. Les méthodes d'isolation thermique et de réduction de l'empreinte écologique de l'habitat participatif bénéficieront d'un droit à l'expérimentation. »

#### **Article 4**

##### **Contribution du 1 % logement à la démarche participative**

Après le g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un h ainsi rédigé :

« g) le soutien à des programmes de construction de logement ayant reçu le label "habitat groupé, diversifié, participatif, solidaire et écologique" et de toute initiative citoyenne définie par la Charte de concertation participative mentionnée à l'article 2 de la loi n° du "pour un tiers secteur de l'habitat participatif, diversifié et écologique". »

#### **Article 5**

Le gouvernement remettra au parlement un rapport dans les six mois suivant la promulgation de la présente loi faisant un bilan précis des mesures qu'il a prises pour développer le secteur de l'habitat diversifié, groupé, participatif, solidaire et écologique.

## **TITRE II DISPOSITIONS RELATIVES À LA CRÉATION DES SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITATION**

#### **Article 6**

Il est ajouté au titre Ier du livre II du code de la construction et de l'habitation un chapitre VI intitulé « Les coopératives d'habitation » comprenant les articles L. 216-1 à L. 216-6 ainsi rédigés :

« Art. L. 216-1. – Les sociétés coopératives d’habitation sont des sociétés à capital variable régies par les dispositions du présent chapitre, par les dispositions de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée portant statut de la coopération et par celles non contraires des articles L. 231-1 à L. 231-8 du code de commerce.

« Art. L. 216-2. – Les sociétés coopératives d’habitation ont pour objet principal de fournir à leurs membres l’usage d’un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective. Pour cela elles peuvent :

« – construire ou acquérir des immeubles à usage principal d’habitation destinés à leurs associés ;

« – louer et/ou attribuer en jouissance les logements à leurs associés ;

« – gérer, entretenir et améliorer lesdits immeubles. »

« Art. L. 216-3. – La qualité d’associé s’acquiert par la souscription ou l’acquisition de parts sociales dans les conditions prévues par les statuts ; ces derniers fixent la durée pendant laquelle les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées et déterminent le cas échéant les dérogations pour lesquelles cette durée est interrompue.

« Les statuts peuvent prévoir que la société coopérative d’habitation admette des tiers non associés.

« Les opérations faites avec ces personnes ne peuvent excéder le cinquième du chiffre d’affaires de la société coopérative. Elles font l’objet d’une comptabilité spéciale permettant d’en connaître le résultat ; si les comptes font apparaître un dépassement de cette proportion, la société dispose d’un délai d’un an pour régulariser sa situation. Les excédents d’exploitation en résultant, diminués des pertes reportées liées à ces opérations, sont obligatoirement portés à une réserve indisponible spéciale qui ne peut être ni distribuée entre les associés, ni incorporée au capital ; elle peut toutefois être utilisée pour amortir les pertes provenant des opérations visées au présent alinéa.

«Toutefois, les locataires des personnes morales membres de la coopérative et ayant la qualité de bailleurs sociaux ne sont pas considérés comme des tiers non associés au sens des dispositions du troisième alinéa du présent article.

«Art. L. 216-4. – Le prix maximum de cession des parts sociales des sociétés coopératives d’habitation est limité au montant nominal de ces parts sociales, majoré dans la limite du barème en vigueur fixant le taux de majoration applicable aux rentes viagères.

«Toute cession de parts sociales intervenue en violation des dispositions du présent article est nulle.

«Art. L. 216-5. – La perte de la qualité d’associé pour quelque cause que ce soit entraîne la résiliation de plein droit du contrat de bail.»

«Art. L. 216-6. – Par dérogation à l’article 1857 du code civil, les associés des sociétés constituées sous la forme de société civile ne répondent des dettes sociales à l’égard des tiers qu’à concurrence de leurs apports.

«Art. L. 216-7. – Les sociétés coopératives font procéder à une révision coopérative dans les conditions prévues par l’article 19 quater de la loi du 10 septembre 1947 précitée.»

## Article 7

I. – À la première phrase du I de l’article 150 U du code général des impôts, les mots : «ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter» sont remplacés par les mots : « , les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter ou les sociétés coopératives d’habitation relevant de l’article L. 216-1 du code de la construction et de l’habitation».

II. – À la première phrase du I de l’article 150 UB du code général des impôts, après les mots : « des articles 8 à 8 ter » sont insérés les mots : «ou de l’article L. 216-1 du Code général de la construction et de l’habitation».

III. – Le I<sup>er</sup> de l'article 207 du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 12° Sauf pour les opérations effectuées avec des tiers non associés et à condition qu'elles fonctionnent conformément aux dispositions qui les régissent, les sociétés coopératives d'habitation mentionnées à l'article L. 216-1 du code de la construction et de l'habitation. »

IV. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

### **TITRE III DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DU LOGEMENT DIVERSIFIÉ ET MOBILE**

#### **Article 8**

Après l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-3-2 ainsi rédigé :

« Art L. 123-3-2. – À titre expérimental, le plan local d'urbanisme peut autoriser l'implantation d'habitations légères dans un périmètre qu'il délimite, dans le respect de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement. »

#### **Article 9**

Après l'article L. 632-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 632-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 632-4. – Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux parcelles de camping louées plus de six mois consécutifs, à des ménages pour qui cette parcelle constitue leur résidence principale.

« Ces ménages se voient reconnaître les droits afférents aux occupants d'une résidence principale.

« Ces dispositions s'appliquent également aux résidents d'aires d'accueils et de terrains familiaux. »

#### **TITRE IV DISPOSITIONS RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VACANTS**

##### **Article 10**

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. – L'article L. 642-1 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après le mot : « département », sont insérés les mots : « , le maire, ou la collectivité territoriale ayant reçu délégation par l'État des compétences telles que définies dans l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et dans l'article L. 303-3 ».

2° Au même alinéa, le mot : « dix-huit » est remplacé par le mot : « douze ».

3° Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'attributaire peut être aussi l'association des personnes bénéficiaires de la réquisition, représentée par son président. »

II. – L'article L. 642-10 est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa de cet article, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un »

2° Le 3° est ainsi rédigé :

« 3° Son engagement d'effectuer les travaux nécessaires pour mettre fin lui-même à la vacance afin de les transformer en logements locatifs destinés aux ménages éligibles à un logement très social, dans le cadre d'une convention d'une durée de dix ans conclue avec l'État, ou la collectivité territoriale ayant reçu délégation par l'État des compétences telles



que définies dans l'article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et de l'article L. 303-3 du présent code; dans ce cas, un échéancier est soumis à l'approbation du représentant de l'État dans le département.»

III. – Au premier alinéa de l'article L. 642-11, les mots : « de deux mois et au plus tard quatre » sont remplacés par les mots : « d'un mois et au plus tard deux ».

IV. – L'article L. 642-12 est ainsi rédigé :

« Art. L. 642-12. – Le titulaire du droit d'usage qui s'est engagé à mettre fin à la vacance justifie de l'exécution de son engagement auprès de l'autorité à l'origine de la procédure, dans un délai de deux mois. En l'absence de justification utile, l'autorité à l'origine de la procédure peut notifier l'arrêté de réquisition. »

#### **Article 11**

L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est ainsi rédigé :

« Art. 101. – Il est institué, à titre expérimental, un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires.

« Les opérations conduites à ce titre sont soumises à l'agrément de l'État et font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public ou privé, y compris les associations d'habitants ou de résidents, qui s'engage à protéger les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un événement définis par la convention.

« L'organisme mentionné au deuxième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition, dès lors qu'ils satisfont aux normes de logement dignes et décentes. Dans le cas contraire, les locaux ne peuvent être mis à disposition que pour des activités associatives sans autorisation d'y habiter. Les engagements réciproques de l'organisme et de chaque résident figurent dans un contrat de résidence

temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret, et en conformité avec les articles 4, 6 et 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

« Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale d'un an. »

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS RELATIVES AU STATUT DE COMITÉS DE RÉSIDENTS DANS LES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS**

#### **Article 12**

L'article L. 633-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par neuf alinéas ainsi rédigés :

« Dans tout établissement mentionné à l'article L. 633-1 où sont logées plus de trente personnes, il est constitué un comité de résidents représentant les personnes logées.

« Ses membres sont élus pour un mandat de deux ans, renouvelable.

« Est éligible toute personne titulaire d'un contrat de résident depuis plus de trois mois ; est électeur toute personne titulaire d'un contrat depuis plus d'un mois.

« Le comité de résidents est composé de trois représentants pour les établissements où sont logées moins de cent personnes ; ce nombre est augmenté d'une unité par tranche de cinquante personnes supplémentaires.

« Tout organisme gestionnaire gérant plus de dix établissements doit réunir l'ensemble des comités de résidents pour que ceux-ci élisent en leur sein une coordination des comités, composée de trois à cinq délégués, pour une durée de deux ans.

« Cette coordination désigne, en son sein, les représentants des personnes logées au conseil d'administration de l'organisme gestionnaire.

« Le comité de résidents représente les personnes logées dans les relations avec le gestionnaire ainsi qu'auprès du propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire, de la mairie, de la Préfecture, de toutes instances administratives ou sociales et est donc convoqué dès lors que des questions pouvant avoir une incidence sur la vie individuelle ou collective des personnes logées doivent être débattues.

« Le conseil est obligatoirement consulté préalablement sur la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants d'un établissement. Si la majorité du comité de résidents vote contre un projet, celui-ci est rejeté et doit être représenté à une nouvelle réunion du conseil. En cas de nouveau vote majoritaire contre le projet par les membres du comité de résidents, le projet concerné ne peut être mis en oeuvre sauf vote favorable majoritaire des personnes logées dans l'établissement par référendum organisé par le gestionnaire, en présence du comité de résidents.

« Les entraves à la création et au fonctionnement du comité de résidents, et s'il y a lieu de la coordination des comités, sont sanctionnées dans les mêmes formes et conditions que celles concernant la création et le fonctionnement du comité d'entreprise. »



## CLIP

Le Clip est une initiative unique en France qui se propose de mettre en place un autre rapport à l'habitat et à la propriété. Créé sur la base d'une initiative similaire en Allemagne - le Miethäuser Syndikat - le Clip présente une structure juridique particulière garante des objectifs qu'il s'est fixé. Sans prétendre être LA solution nécessaire à tout le monde, ce projet répond à des besoins spécifiques en matière de logement en offrant une plus grande autonomisation des individus ainsi que l'ouverture d'un champ des possibles en matière d'organisation architecturale et sociale. Il s'agit donc d'une réponse intelligente, qualitative et responsabilisante face à la crise du logement.

### **S'approprier collectivement des maisons**

Puisque le Clip a pour but de favoriser les projets d'habitat qui sortent du cadre traditionnel du rapport à la propriété et à l'espace, nous sommes partis des réalités de telles structures qu'elles soient en projet ou déjà existantes.

- Ici, un groupe de personnes porteur de projets a en ligne de mire une maison vide ou un terrain à bâtir : ils veulent enfin vivre ensemble au sein d'un espace qu'ils gèrent eux-mêmes. Parfois avec l'idée d'un habitat écologique, souvent avec le désir d'offrir également des espaces publics pour des groupes, des projets ou des entreprises.

- Là, un projet existant depuis longtemps à qui doucement vient l'idée d'acheter leur lieu, soit parce qu'ils sont sous la menace d'un rachat qui les mettrait en péril, soit parce qu'ils souhaiteraient gérer leur lieu comme ils l'entendent et lui assurer une pérennité

Si l'on fait la liste des envies communes. Nous tombons sur ceci. L'envie d'un lieu qui serait enfin entre les mains de celles et ceux qui l'habitent ou le font vivre, d'un endroit qui ne serait plus sous la menace permanente et intempestive d'une expulsion ou d'une destruction, et

enfin d'un lieu où les loyers sont accessibles. Bref ces envies se retrouvent dans chacune de ces situations. Comme nous le savons tous, il n'existe pas d'offre immobilière sur le marché concernant un lieu où il serait possible de créer un espace collectif et autogéré sur le long terme, avec peu d'apports financier en propre. Puisque cela n'existe pas, il nous faut donc le créer.

### **La question du capital**

De manière presque inéluctable, ce désir de lieu collectif et autogéré provient de groupes où les individus ont beaucoup d'idées mais peu de moyens financiers. Le capital disponible des membres est au mieux symbolique au vu des moyens nécessaires. En effet, monter un projet immobilier signifie trouver des centaines de milliers d'euros : soit à l'aide de crédits bancaires ou bien à l'aide de crédits directs en provenance d'individus trouvant le projet suffisamment intéressant pour mériter d'y placer leurs économies. Ce n'est pas une tâche facile.

Les crédits coûtent cher, notamment les intérêts. Hors pour ce genre de projet, il faut des loyers payables par des personnes n'ayant pas de gros revenus. Le projet n'est donc finançable qu'à la condition d'avoir des crédits à taux bas. La phase de démarrage du projet est celle où les taux d'intérêts sont les plus forts. Elle est pour beaucoup une véritable épreuve du feu et reste parfois indépassable. En plus de tout cela, s'ajoute une première confrontation, ayant par ailleurs des fonctions pédagogiques indéniables, aux mondes étrangers de la négociation immobilière, des formes juridiques, des demandes de crédit. Pour finir, parfois plus familier mais non moins facile, la confrontation politique, le maintien de l'équilibre du groupe et ... le chantier. Bref, pour chaque projet, il s'agit d'un véritable parcours du combattant. L'idée est de se faciliter la vie.

### **Un réseau solidaire et autonome**

La dynamique suscitée par la mise en place d'un réseau se retrouve à deux niveaux, sur le plan financier mais aussi sur ce qui relève du savoir faire. Au fil des années, les projets les plus anciens se retrouvent avec des bénéfiques, car le poids du crédit et surtout des intérêts se fait de moins en moins lourd, libérant ainsi un excédent financier qui peut être réinvesti dans d'autres projets. Ainsi ceux installés depuis longtemps vont pouvoir

aider les nouveaux grâce à leur surplus financier, mais également en leur indiquant les démarches à suivre, faisant ainsi partager leur expérience.

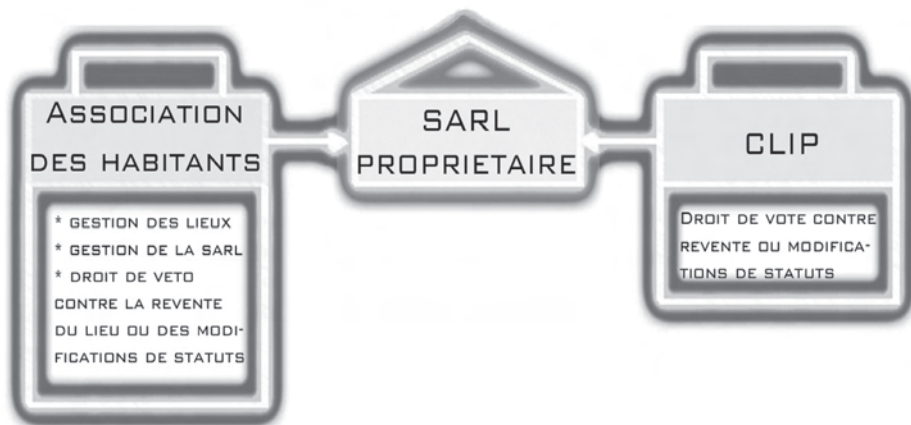
L'idée du Clip peut connaître des déboires du fait de la longue durée dans laquelle elle est pensée. Que se passe-t-il quand des projets arrivent au moment où sortis des remboursements lourds, ils connaissent une situation économique plus favorable ? Ne vont-ils pas être tentés de se désolidariser, de refuser de soutenir des nouveaux projets et tout simplement de quitter la structure ? Il serait particulièrement préjudiciable, que, à l'encontre des idées de la génération fondatrice, des projets collectifs soient revendus et reprivatisés pour faire du bénéfice. Il existe suffisamment d'exemples de ce type dans l'histoire des projets collectifs autogérés pour qu'il soit important de s'y attarder quelque peu.

### Une structure juridique particulière

C'est précisément pour empêcher une telle évolution que tous les projets du Clip ont une particularité. Le titre de propriété n'est pas en propre entre les mains des habitants du lieu, mais dans celles d'une société à responsabilité limitée : une SARL. Cette SARL est constituée de deux associés : l'association des habitants et le Clip qui joue le rôle d'une sorte d'instance de veille : ainsi dans certaines conditions comme la revente des locaux, la fragmentation en propriétés individuelles, ou lors d'attaques similaires sur les bâtiments, le Clip possède un droit de vote, au même titre que l'association des habitants. Cela signifie qu'un changement de statut ne peut se faire que sur un accord entre ces deux associés : aucun des deux ne pouvant prendre le pas sur l'autre.

Afin de garantir aux habitants une réelle autogestion de leur lieu, le droit de vote du Clip est limité à ces quelques questions fondamentales. Sur toutes les autres, seule l'association des habitants est en mesure de décider. Par exemple : qui emménage ? Comment trouvons nous les crédits nécessaires ? Comment la maison doit-elle être construite, agrandie ou rénovée ? À quel niveau se situent les loyers ? Seuls les habitants ou utilisateurs du lieu décident de ces questions. Ce modèle juridique est le point commun entre tous les projets du Clip. Il provient d'une proposition de Michael Neuling<sup>1</sup>

<sup>1</sup> NEULING Michael, *Auffremden Pfaden. Ein Leitfaden der Rechstformen für selbsverwaltete Betriebe und Projekte*, Berlin 1985 (*Sur des sentiers étrangers. Une visite guidée dans les formes juridiques pour les entreprises et les projets autogérés*)



Chacune des SARL propriétaire est donc une cellule de base à partir de laquelle se développe presque automatiquement un lien de solidarité. Du fait même que le Clip soit sociétaire dans chaque SARL comme «instance de contrôle», c'est lui qui fait lien entre les différentes SARL. Ce lien est solide et permanent du fait qu'un seul sociétaire n'a pas la possibilité de dissoudre une SARL.

### Problèmes éventuels

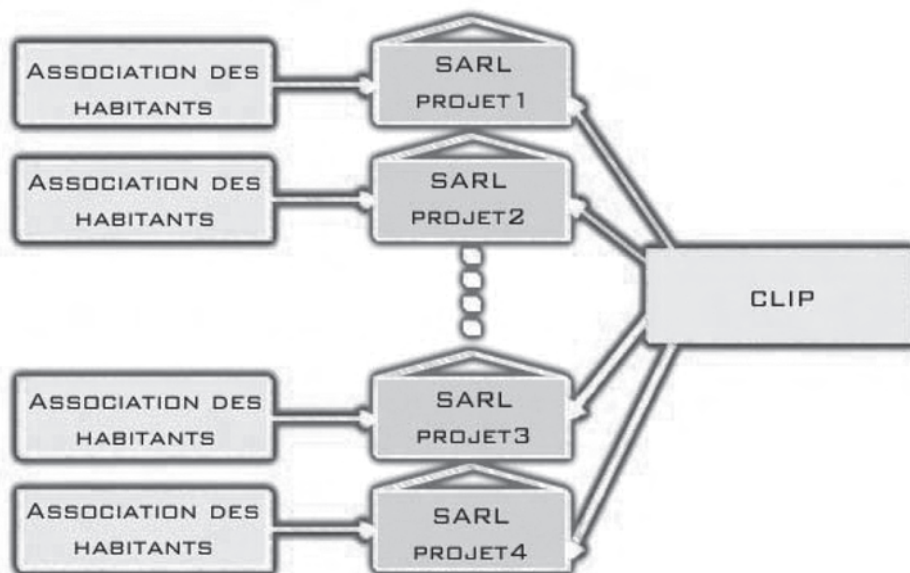
Il est tout à fait possible pour l'association des habitants de se retirer de la SARL, mais le Clip reste sociétaire et la SARL reste dans la structure solidaire avec les autres. Dans ce cas, l'association des habitants peut demander la somme qu'elle a investie dans le capital de la SARL, mais ne récupère rien du bien immobilier lui-même puisqu'il reste aux mains de la SARL. L'attraction économique d'un départ du Clip ou de l'association des habitants de la SARL perd ainsi beaucoup de son intérêt et devient quasi nulle. Le contrat initial exclu aussi toute possibilité de rachat hostile car la vente d'une partie de la SARL ne peut se faire contre la volonté de l'autre partie.

### En bref

Le résultat de ce montage où le Clip prend part dans chacune des SARL est un réseau solidaire d'entreprises autogérées qui sont liées par un transfert de fonds des vieux projets aux nouveaux. L'autonomie de chaque projet n'est limitée que par un droit de veto du Clip contre les attaques sur le bien immobilier afin d'empêcher une reprivatisation et



une remise des locaux sur le marché. Le Clip en tant que liaison est la colonne vertébrale, l'élément organisationnel stable qui permet une multitude et une diversité de liens entre les projets, à travers lui mais aussi directement entre chaque projet. Il permet aussi l'assurance des transferts monétaires de solidarité, même si ces transferts ne transitent pas par lui.



## Financement

Pour que le Clip puisse jouer son rôle d'instance de contrôle et de liaison, il lui faut contribuer financièrement au capital initial de chaque SARL. En général, la part amenée par le Clip serait de 3.000 euros, ce qui est une partie conséquente du capital initial requis pour fonder une SARL de manière sérieuse que nous avons estimé à 8.000 euros. Donc pour chaque nouveau projet, le Clip a besoin de 3.000 euros.

Le Clip doit donc parvenir à réunir les capitaux de départ pour chaque projet ainsi que pour son propre fonctionnement, mais aussi de fournir des solutions en matière de financement aux projets qui le rejoignent. La question financière est une des clefs du projet. Les solutions envisagées sont le crédit direct ou des droits d'adhésion sur le modèle de ce qui se fait en Allemagne.

Pour ce qui est du crédit direct, comme expliqué plus haut, des personnes privées ayant envie de soutenir ce genre d'initiative, peuvent mettre leurs économies dans la SARL plutôt que sur un compte en banque. Ceci ne signifie pas pour autant qu'il sera possible de se passer d'un crédit bancaire, mais cela permet d'augmenter l'apport en propre afin de réduire les intérêts à un niveau supportable pour le projet. Pour chaque crédit direct, un contrat est passé entre la créditrice/créditeur et la SARL où tous les détails sont écrits noir sur blanc : montant du crédit (à partir de 500 euros), intérêts (jusqu'à 3%) et étalement. La valeur du bien immobilier ainsi que l'entrée régulière des loyers permettent d'offrir une garantie aux créditrices/créditeurs. Pour la majorité des projets, il est proposé une créance collective qui sera inscrite auprès du notaire au profit d'un fiduciaire.

Le remboursement de l'argent prêté se fait à long terme au travers des loyers, et à court terme à l'aide d'un rééchelonnement de dettes. Nous aimerions trouver, en cas de difficultés financières passagères ou comme garant des crédits auprès des banques, un partenariat avec une banque qui s'engage auprès des projets du Clip comme le fait la GLSBank en Allemagne.

Achevé d'imprimer en octobre 2010 à Paris par Otrad  
Composé en Scala, sur papier Cyclus offset 115 g.  
Conçu et mis en pages par Sylvain Henri