



**HAL**  
open science

# La coopérative d'habitants : émergence d'une catégorie d'action publique locale ?

Sarah Folléas

► **To cite this version:**

Sarah Folléas. La coopérative d'habitants : émergence d'une catégorie d'action publique locale ?. Science politique. 2009. dumas-00824631

**HAL Id: dumas-00824631**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00824631v1>**

Submitted on 22 May 2013

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Vous allez consulter un mémoire réalisé par un étudiant dans le cadre de sa scolarité à l'IEP de Grenoble. L'IEP ne pourra être tenu pour responsable des propos contenus dans ce travail.

En tant qu'oeuvre originale, ce mémoire relève du droit de la propriété intellectuelle et vous pouvez uniquement en faire une reproduction à titre privé, sous réserve de la mention d'origine.

---

INSTITUT D'ETUDES POLITIQUES  
BP 48 – 38040 GRENOBLE Cedex 9  
[www.iep-grenoble.fr](http://www.iep-grenoble.fr)



Institut d'Etudes Politiques de Grenoble  
Master Politiques Publiques et Changement Social, spécialité Ville,  
Territoire et Solidarité

**Sarah FOLLEAS**

# **La coopérative d'habitants: émergence d'une catégorie d'action publique locale?**

**Dirigé par Stéphane LABRANCHE**

Mémoire pour l'obtention du Master Politiques Publiques et Changement Social,  
spécialité Ville, Territoire et Solidarité

Septembre 2009





Institut d'Etudes Politiques de Grenoble  
Master Politiques Publiques et Changement Social, spécialité Ville,  
Territoire et Solidarité

Sarah FOLLEAS

# La coopérative d'habitants: émergence d'une catégorie d'action publique locale?

Dirigé par Stéphane LABRANCHE

Mémoire pour l'obtention du Master Politiques Publiques et Changement Social,  
spécialité Ville, Territoire et Solidarité

Septembre 2009

## Résumé

L'émergence de la forme coopérative d'habitants mobilise et amène à coopérer de nombreux acteurs issus de réseaux d'action divers. L'approche organisée de l'action collective permet d'appréhender à partir d'une définition de l'objet recoupant les champs de la coopération, du logement, de l'environnement et de la participation, les raisons qui amènent des organisations locales distinctes à travailler conjointement. La constitution d'un réseau d'action est un préalable à l'élaboration d'un Système d'Action Concret (SAC). Le SAC a alors pour double fonction de réguler les échanges entre ces membres en fixant des règles de fonctionnement, en même temps qu'il génère une forme originale de coopérative d'habitants, fruit des différentes interactions. Ce processus semble responsable dans le cas présent de la structuration d'une nouvelle catégorie d'action publique locale, capable de faire évoluer les modes du « faire » dans le secteur du logement.

**Mots-clefs :** coopérative d'habitants, logement, approche organisationnelle, coopération, action publique.

## Remerciements

Je tiens ici à remercier Stéphane Labranche, qui une fois encore a accepté de diriger et d'accompagner par ses conseils un mémoire portant sur un thème encore peu reconnu, ainsi que Martine Chanal qui par sa connaissance du sujet et sa participation au jury m'a beaucoup aidé. Il me semble aussi important de remercier Marc Urhy qui a su grandement faciliter la conduite de mes travaux de recherches lorsque l'étude de terrain se montrait ardue. De même, je salue toutes les professionnels et bénévoles de la région parisienne et lyonnaise qui se sont montrés disponibles pour que je puisse mener à bien mes entretiens. Il me faut mentionner également Denis Couturier, Philippe Folléas, Anne et Jean-Pierre Robillard, Naïk Lashermes et Antoine Laurent qui m'ont aidé à finaliser ce mémoire en consacrant un peu de leur temps au long et pénible travail de relecture. Enfin, puisqu'il s'agit là d'un mémoire de fin d'études, j'aimerais remercier Dominique Mansanti, qui en tant que directrice de la section Politiques et Economie Sociales, mais aussi du Master Ville, Territoire, Solidarité, et comme professeur a accompagné et orienté la nature et la forme des apprentissages que j'ai reçus ces quatre dernières années.

## Sigles et abréviations

APL : Aide Personnalisée au Logement

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunal

Entretien GP : Groupe Projet

Entretien PL : Professionnel du logement

Entretien SA : Structure d'Accompagnement

HBM : Habitations Bon Marchés

HLM : Habitation à Loyers Modérés

MHGA : Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement Prioritaire des Défavorisés

PIB : Produit Intérieur Brut

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local de l'Urbanisme

SAC : Système d'Action Concret

SCLA : Société Coopérative de Location Attribution

SCLC : Société Coopérative de Location Coopérative

SRU : (loi) Solidarité et Renouvellement Urbain

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité



# Sommaire

Introduction.....	7
<u>1. La Coopérative d'habitants : une définition en quatre temps.....</u>	<u>25</u>
1.1. Une perspective historique de la coopération.....	26
1.2. Les politiques du logement en France : structuration et évolution.....	34
1.3. La forme coopérative dans le secteur du logement.....	40
1.4. Le projet environnemental.....	46
1.5. L'habitant au centre du projet.....	55
<u>2. L'émergence de projet de coopérative d'habitants comme problème : construction d'un réseau local d'acteurs concernés et intéressés.....</u>	<u>60</u>
2.1. Revue de la littérature.....	60
2.2. Les caractéristiques de la Coopérative d'habitants : une définition mobilisatrice.....	63
2.3. Conformité avec la stratégie de l'acteur.....	75
2.4. Le rôle des réseaux de connaissance préalables.....	82
<u>3. Du réseau au système d'action concret : élaboration de projets locaux de coopérative d'habitants ou émergence d'une catégorie d'action publique locale ? .....</u>	<u>87</u>
3.1. Les notions clefs de l'approche organisationnelle de l'action collective.....	88
3.2. La construction de Systèmes d'Action Concret autour des projets de coopérative d'habitants.....	91
3.1. Une nouvelle catégorie d'action publique locale.....	102
Conclusion.....	110

## Introduction

« *Les coopératives d'habitants sont-elles les outils de l'abondance qui, en ce début de XXI<sup>e</sup> siècle, sauront répondre à l'échelle de notre continent européen, aux défis et aux incertitudes qui pèsent lourdement sur l'habitat abordable<sup>1</sup>?* »

C'est par cette interrogation que Yann Maury débute son ouvrage sur le phénomène des coopératives d'habitants en Europe et en Amérique du Nord et du Sud. Cette question amorce également une réflexion sur les phénomènes dits « à la marge ». La Coopérative d'habitant n'a pas à ce jour d'existence effective en France et ne représente en rien un nouveau phénomène de société. Pourtant elle est nommée. Elle est l'objet de discours. Et elle mobilise un nombre d'acteurs croissant qui appartiennent à des réseaux d'action variés. Tel est le constat initial qu'il convient de faire. La notion de phénomène à la marge est alors bien utile pour amorcer une première approche de l'objet « Coopérative d'habitants ». Y. Maury construit son raisonnement en rappelant les propos d'Howard Becker qui formule l'incitation à s'intéresser à ce qui se passe à la marge, à la frontière, et ce même quand le phénomène étudié ne correspond pas au moule du système dominant d'organisation d'une société donnée<sup>2</sup>. Il explique que s'intéresser à la marge permet d'une part de concevoir l'étude d'un champ dans son ensemble, mais aussi de créer un poste d'observation différent sur les phénomènes sociaux, de « *configurer autrement la perception des choses ordinaires.*<sup>3</sup> » L'auteur poursuit son raisonnement en montrant que cette question de la marge et de la frontière, permet également de réfléchir à la construction de la légitimité d'un acteur à intervenir dans un champ. Comment passe-t-il de la marginalité à la détention du « monopole légale, au savoir faire légitime et au statut social » reconnu et faisant autorité auprès de tous? Si cette question est proprement intéressante et représente un objet d'étude à elle seule, je préférerais, par analogie, déplacer l'objet de l'interrogation, sans toutefois modifier la nature du raisonnement qui m'y amène. Et je m'exprimerai en ces termes: comment un projet marginal peut-il devenir mobilisateur, fédérateur jusqu'à se structurer comme une catégorie d'action publique?

---

1 MAURY Yann, *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Bruylant, 2009, 432 pages, p 13.

2 MAURY Yann. Cf Hugues. Cf BECKER Howard. *Les ficelles du métier*, La découverte, 1998, p 159.

3 MAURY Yann. Cf LAHIRE Bernard, *La culture des individus. Dissonances culturelles et distinction de soi*. La découverte, 2004, p 141.

Comment un projet peu audible, parce qu'à la marge, se constitue-t-il comme objet visible, comme objet incitateur, comme objet légitime? Toute proportion gardée, c'est la question fondamentale à laquelle souhaite répondre ce mémoire.

De manière à introduire l'objet d'étude, il est proposé de revenir dans un premier temps sur la genèse de l'intérêt porté à ce sujet. Cette approche, comprise comme la perception personnelle et initiale que j'ai eu vis à vis de la Coopérative d'habitants, débouche sur une présentation succincte et problématisée de l'objet. A partir de ce cadrage, la problématique et les hypothèses de recherche sont énoncées. Enfin, un quatrième temps est réservé à l'explication de la méthodologie de recherche observée pour l'élaboration de ce mémoire.

#### 1) La genèse du mémoire

Le choix du sujet de ce mémoire de fin cycle, se voulait en début d'année, répondre à divers thèmes d'étude qui ont particulièrement retenus mon attention et qui m'ont aidé à construire une réflexion personnelle. C'est d'abord un intérêt premier et primordial pour comprendre comment une société humaine émerge, se construit, se structure et s'organise, ou encore comment les groupes humains *font société*, qui a guidé mes études et l'élection de ce sujet. Mes études en sciences humaines ont apportés des approximations d'ordre philosophique, sociologique, ethnologique, politique, économique, historique, etc. Et ces considérations ont été de nature à reformuler le questionnement initial sous l'angle d'une problématisation toujours plus sociologique. Les enseignements que j'ai suivis dans le Master Ville Territoire Solidarité au sein de la filière Politiques Publiques et Changement Social, s'organisent fondamentalement autour de la compréhension des phénomènes sociaux qui animent la société française et les politiques sociales qui la régule comme découlant de cadres normatifs particuliers et de rapports de force fluctuants entre groupes sociaux. Cette matrice a été de nature à me faire envisager les projets de Coopérative d'habitants sous l'angle d'une organisation régulatrice de l'action humaine qui, en même temps qu'elle répond à des logiques préexistantes, produit un ordre potentiellement différent.

Au sein de cette même formation, j'ai suivi en troisième année de licence un séminaire intitulé *Politique et environnement*. Les cours dispensés ont eu une double vocation. Ils ont d'abord permis de comprendre que chaque société humaine possède sa propre matrice

conceptuelle de ce qu'est la Nature, la perception occidentale n'en étant qu'une parmi les autres. La comparaison entre les différents systèmes renseigne efficacement sur l'essence de la vision et des actes occidentaux vis-à-vis de son environnement. Ensuite, ignoré, voire réprouvé en France, l'environnement est dans d'autres pays (au Canada notamment), un objet d'étude légitime des sciences sociales. C'est dans ce cadre que j'ai réalisé un mémoire intitulé *Décroissance et aménagement du territoire*. L'objectif était de créer un concept autour de l'idée de décroissance pour analyser sous l'angle théorique l'usage qui est fait du référentiel de *Développement Durable* dans l'aménagement local du territoire. Cette étude critique débouchait sur une étude de cas italienne qui tentait une expérimentation d'aménagement local du territoire pensée selon le cadre normatif de la décroissance. Il s'agissait donc d'un authentique phénomène à la marge de l'action publique habituellement considérée comme légitime.

Aux enseignements classiques reçus dans le cadre de ma formation à l'IEP, j'ai passé une année (1<sup>ère</sup> année de Master) sur le continent américain. J'ai alors exploré plus avant cette idée selon laquelle la « *manière d'appréhender une société* » et « *l'agir sur cette même société* » sont fondamentalement imbriquées. Un semestre au Canada, entre culture anglophone et francophone, m'a aidé à creuser la perception de la Ville abordée sous les trois angles intimement complémentaires de la sociologie, de la géographie et de l'environnement, comme intimement complémentaires. Le questionnement interdisciplinaire m'a semblé être un préalable fructueux à la question : « Comment réfléchir à un mode du *faire la Ville* d'une manière renouvelée? » Le deuxième semestre, passé cette fois en Uruguay, a davantage attiré mon attention sur les modes de régulation propres à des sociétés sud américaines dans lesquelles l'État a été réduit à la portion congrue. Outre les constats effectués sur les conséquences d'une telle organisation sur la société, les cours de sociologie m'ont amené à réfléchir sur les réponses de la société civile en terme de ré-organisation et de reconstruction des solidarités et des logiques de protection des individus lorsque l'État n'en est plus le garant. Les formes d'auto-organisation sont alors multiples et touchent notamment les champs politiques, sociaux et économiques. Disons que l'observation de l'ensemble de ces phénomènes a produit une certaine impression sur ma personne en rapport avec le modèle français et les transformations qu'il subi actuellement.

Ces éléments m'ont amené à choisir un sujet qui permet donc d'aborder problématiques sociales et problématiques environnementales dans une même étude, pour approfondir les axes de réflexion présentés ci-dessus dans leurs grands principes.

C'est au cours de mon stage de deuxième année de Master dans une mairie de l'agglomération lyonnaise, que m'a été présenté pour la première fois le thème de la Coopérative d'habitants, après que j'eus exposé ce qui m'intéressait. Ce stage a aussi eu comme répercussion de me faire envisager une certaine problématisation du sujet. En effet, j'ai eu pendant six mois le loisir d'observer et de participer pleinement à l'élaboration de politiques sociales. Ce poste privilégié m'a naturellement amené à penser les différentes facettes de l'action publique, et notamment à ce que j'ai nommé dans mon rapport de stage « *la fabrique des politiques publiques* »<sup>4</sup>. Il était passionnant de comprendre le fonctionnement de l'ensemble des mécanismes qui entrent en jeu pour façonner l'action de la force publique détenue par une collectivité territoriale: impulsion législative gouvernementale; *design* institutionnel et répartition des compétences entre les Collectivités Territoriales et Établissement Public de Coopération Intercommunale; coopération et dissensions entre les échelles de pouvoir et les couleurs politiques; coopération et dissensions entre la sphère administrative et la sphère politique; rôle de l'expertise de terrain et de la définition du « problème »; rôle de la définition de l'architecture de projet par le choix des acteurs appelés à le piloter. L'ensemble de ces approximations m'a conduit à concevoir la Coopérative d'habitants comme un problème sollicitant l'intervention d'acteurs émanant de différents réseaux d'action aux cultures fondamentalement différentes à coopérer, pour permettre à des projets de devenir effectifs. Or, en ayant connaissance de la complexité de la construction de la l'action publique, je me suis vivement interrogée sur la manière dont pouvait se constituer cette coopération, et comment les antagonismes pouvaient être négociés et dépassés (ou pas). J'ai logiquement recherché qu'elles étaient les personnes et qu'elles étaient les règles qui venaient régir le pilotage de projets actuellement en cours sur l'agglomération lyonnaise.

Ce bref aperçu de la genèse de l'intérêt porté au thème de la Coopérative d'habitants expose le cadre personnel dans lequel le sujet a été pensé. De manière concomitante, une recherche plus avancée de la définition de la Coopérative d'habitants a été effectuée, afin de saisir la nature de l'objet. Ce travail nécessite de dresser un portrait

---

4 FOLLEAS Sarah, *Rapport de stage*, Ville de Vénissieux, Direction Solidarité et Action Sociale, Resp pédagogique MANSANTI Dominique, mai 2009, Grenoble.

photographique à un instant T du chantier Coopérative d'habitants tel qu'il se présente à cette heure en France. L'objet doit être saisi à partir de plans distincts, et grâce à des éclairages aujourd'hui changeant qui sont autant d'épreuves à partir desquelles l'image peut être révélée.

## 2) Les problèmes de la définition de « Coopérative d'habitants »

Le thème de la Coopérative d'habitants a donc été retenu en fonction des exigences formulées ci-dessus pour le choix d'un sujet centré autour de l'articulation des problématiques sociales et environnementales. C'est aussi la volonté de comprendre comment l'expérience d'auto organisation de la société civile et construction complexe de l'action publique peuvent se combiner pour créer une politique innovante qui m'a animée.

A ce stade de l'introduction, la définition de l'objet Coopérative d'habitants nécessite d'être présentée. Cette définition, dans l'état actuel de la situation, n'est pas simple à appréhender. Pour reprendre le fil de la métaphore précédente, tout se passe comme si l'image finale, celle visible par tous, n'apparaissait pas encore, les négatifs ne laissant qu'entrevoir pour le moment que des possibilités de portraits. Les différents plans sont autant de caractéristiques de l'objet tel qu'il se présente au regard de l'étude présente, et à la lumière de l'état d'avancement des projets.

Partir de la définition de ce qu'est une Coopérative d'habitants comme préalable de l'étude pose en soi problème. Il n'existe pas une seule et unique définition en France qui aujourd'hui ferait autorité et pour cause: il n'existe pas à ce jour de Coopérative d'habitants qui fonctionne, pas plus qu'il n'existe de définition juridique ayant force de loi. Par conséquent, les définitions actuellement existantes sont le fruit de groupes d'individus qui souhaitent mettre en place des projets de coopératives d'habitants, sur la base notamment de ce qui existe dans plusieurs autres pays. Camille Devaux, dans son récent mémoire sur ce thème, s'interroge elle aussi sur ce point en situant la définition de ce qu'est une coopérative d'habitants en termes d'enjeux. Son raisonnement se construit autour d'une étude comparative entre la manière dont elles se définissent en Suisse, au Québec et en France, en prenant soin de préciser que la difficulté réside dans le caractère émergent de la thématique en France.<sup>5</sup> Il apparaît cependant que dans les pays cités, il existe aussi des définitions diverses, en fonction

---

<sup>5</sup> DEVAUX Camille, *Concevoir le logement « autrement »: l'exemple des coopératives d'habitants*, Institut d'Urbanisme de Paris, 2009, 108 p.

des groupes d'intérêt qui en sont porteurs. Après avoir comparé les définitions dans chacun des trois pays, elle remarque au-delà des différences, que quatre éléments se retrouvent dès lors que la recherche définitionnelle est approfondie. A partir de la définition donnée par Habicoop (Association de promotion de l'habitat coopératif), choisie en tant que structure associative porteuse clef et pivot au niveau national et au niveau local en Rhône-Alpes, elle se présente ainsi: « *une société coopérative d'habitants regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble des logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentale sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie* », elle écrit que les principes de : « (...) *la gestion des logements, la propriété collective, la démocratie selon le principe une personne=une voix et la non-spéculation (...)* » (Devaux 2009, p 13) sont présentes dans les définitions de coopératives québécoises et suisses. Ces quatre principes sont ceux sur lesquels va s'appuyer le raisonnement qui suit. Cependant, il semble évidemment nécessaire de s'appesantir sur ce point dans la suite de ce travail, par une présentation plus précise des caractéristiques d'une société coopérative, telles qu'elles ont été définies par la loi du 10 septembre 1947.

A cette première proposition définitionnelle viennent s'ajouter des éléments structurants en dehors de la définition intrinsèque du principe de coopérative. En effet, le logement, l'environnement, et le « vivre ensemble » sont à chaque fois présentés comme composantes définitionnelles même de la Coopérative d'habitants. L'ensemble de ces trois thématiques connaît un traitement et des acceptations différenciées selon que l'importance de l'une ou l'autre est placée en tête de la nature définitionnelle du projet localement considéré.

- Pour ce qui concerne le **logement**, le constat initial motivant l'action va de la cherté du logement à la crise immobilière en passant par l'exclusion des ménages les plus fragiles. Ce constat est tant national que local en fonction des difficultés perçues comme propre au territoire d'action. Le deuxième constat concerne la ségrégation résidentielle, et déplore le manque de mixité sociale, ce qui est conçu comme négatif. Les projets proposent donc d'élaborer un projet d'habitat à un coût de revient plus bas que celui en cours sur le marché, et un projet de l'habiter où l'immeuble est conçu collectivement. La notion de mixité sociale est fortement mise en avant, et sans que le terme de logement social ne soit utilisé il est fait état de projets ouverts à des ménages aux revenus échelonnés.
- Concernant la prise en compte de l'**environnement**, il est facile de se rendre compte que le mot écologie revient souvent, et ce dans les appellations même des

structures. Sa prise en compte est effectuée sous trois angles principaux. Le premier concerne la réduction de l'impact écologique du bâtiment : choix et provenance des matériaux, orientation de l'immeuble, utilisation d'énergies renouvelables. Le deuxième angle s'articule de manière plus significative autour de la réduction de l'impact écologique des individus : baisse de la consommation d'énergie, valorisation des déchets, mutualisation de service, d'espace, d'outils. Enfin, le troisième angle concerne une réflexion plus globale sur la situation du projet dans la ville : intégration au réseau de transport en commun, mixité fonctionnelle par le mélange des activités.

- Enfin, le **vivre ensemble** est fortement mis en avant par la valorisation d'un projet conçu collectivement. La mise en commun d'espaces et la mutualisation de services sont aussi conçues comme favorisant le vivre ensemble et la convivialité.

Ces trois éléments, bien qu'à considérer avec précaution, sont remarquables et sont a priori perçus dans ce mémoire comme constitutifs de l'essence même des projets de Coopérative d'habitants.

La deuxième caractéristique concerne l'absence de reconnaissance légale de ce que serait une Coopérative d'habitants. Cet élément apparaît à plusieurs égards comme important et à considérer en tant que spécificité structurante de cet objet d'étude. Le site Internet de l'association Habicoop est éclairant sur ce point puisqu'il fait état de la campagne de *lobbying* politique, dont elle est elle-même porteuse, actuellement en cours auprès du Parlement, du Secrétariat au logement et du Ministère l'Ecologie. Habicoop a été mandaté lors des dernières Rencontres Nationales de l'Habitat Coopératif de Bordeaux<sup>6</sup> pour organiser la reconnaissance et la création du statut de Coopérative d'habitants. Le travail d'Habicoop concerne aussi l'accompagnement de projets locaux de (futurs) Coopératives d'habitants soutenus par différents relais d'expertise professionnelle et institutionnelle. Parmi ceux-ci, un projet (le Village Vertical) est présenté comme pilote, tout en étant à même de venir fournir la preuve par l'expérimentation de la possibilité d'un bon fonctionnement.

Cet élément semble particulièrement important pour la définition actuelle de ce que pourrait être une Coopérative d'habitants dans la mesure où d'une part l'association Habicoop promeut une définition particulière de l'objet, qui si elle aboutissait, ferait autorité sur le territoire

---

6 HABICOOP, Synthèse finale des Rencontres de Bordeaux, 36 pages. <http://www.habicoop.fr/spip.php?article168> in [www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)



national. D'autre part, et c'est là l'objet du troisième et dernier plan du portrait préliminaire, parce qu'un certain nombre de projets de Coopératives d'habitants sont dans l'attente de ce statut pour pouvoir émerger de manière effective.

En effet, des projets de Coopératives d'habitants existent déjà sur le territoire national, et sont à considérer sérieusement dans le cadre de cette étude. Malgré l'absence de définition arrêtée de ce qu'est une Coopérative d'habitants, il existe des formes de mobilisation d'individus, constitués en groupes qui souhaitent faire émerger des projets de ce type. Le mémoire de C. Devaux est là encore éclairant puisqu'elle a effectué un recensement des projets actuellement en cours de montage, selon leur niveau d'avancement. Le tableau qu'elle a créé présente neuf projets en les caractérisant notamment en fonction de l'état d'avancement, du nombre de ménages impliqués, du nombre de logements prévus, et du quartier ou opération urbaine dans lequel s'insère le projet. Cet élément pourrait paraître étonnant, mais il trouve une explication si l'on considère la mobilisation autour de la Coopérative d'habitants comme une branche d'un mouvement plus étendu et plus ancien : celui de l'habitat groupé. La Coopérative d'habitants reprend certaines des caractéristiques des projets d'habitat groupé tout en s'en dissociant par d'autres nouveautés, et en particulier par la nature du statut juridique envisagé, les motivations motrices des projets, et le type d'informations présentées au public via les sites internet. Cependant, C. Devaux explique que le flou demeure et peut même sembler entretenu entre ces deux mouvements proches. Si ce dernier point ne concerne pas directement l'étude ici présente, elle semble pourtant significative.

A propos de l'objet de cette étude, le recensement de projets fait apparaître clairement que localement il existe des formes de mobilisation autour de Coopératives d'habitants, qui font travailler ensemble des groupes associatifs porteurs de projet, des professionnels du logement et des Institutions publiques locales. Et cette collaboration entre des acteurs locaux est en train de faire émerger des projets de manière effective. Tout se passe donc comme si le local venait devancer le niveau national, qui n'a lui pas encore reconnu l'existence légale de la Coopérative d'habitants. C'est par conséquent précisément sur cette émulation et sur le travail conjoint d'acteurs locaux que cette étude va se focaliser.

Ces trois remarques descriptives ont ici valeur de définition du phénomène Coopérative d'habitants en France, et sont les bases premières sur lesquelles s'appuie ce mémoire pour considérer l'objet d'étude. La construction d'une définition nationale de la Coopérative d'habitants, à travers la création d'un statut légal, offre un cadre pour un certain nombre de projet localement pensés et à la recherche d'une émergence effective. Ces projets existants se basent

notamment sur un statut juridique de coopérative et possède des qualités intrinsèques concernant les thématiques du logement, de l'environnement et du vivre ensemble. L'échelle locale représente un niveau d'étude essentiel pour concevoir cette émergence, à travers l'action conjointe d'acteurs issus de réseaux d'actions différents. Face à cet état de fait, la question de savoir pourquoi des acteurs si différents sont aujourd'hui réunis autour de projet de ce type peut logiquement être posée. Où doit-on aller rechercher les raisons qui expliquent ce qui semble pouvoir être comparé à une action collective entre des acteurs locaux? Ces éléments ont permis de formuler une question de départ qui recherche la logique de la mobilisation de ces acteurs dans l'essence même de la Coopérative d'habitants: *Comment la forme « Coopérative d'habitants » permet-elle la co-élaboration d'une politique différenciée de l'habitat? Dans quelle mesure la nature même des projets de Coopérative d'habitants tels qu'ils sont présentés comme mêlant les thématiques du logement, de l'environnement et du vivre ensemble, organisés sous le mode juridique de la coopérative réussit-elle à mobiliser et fédérer des acteurs issus d'organisations différentes ?* C'est à partir de cette question de départ que l'objet d'étude s'est vu problématisé.

### 3) Le modèle d'analyse

La question de départ, articulée autour des caractéristiques intrinsèques de la Coopérative d'habitants, comme facteurs explicatifs de la mobilisation d'acteurs appartenant à des réseaux d'action différenciés, a nettement orienté l'approche initiale de l'objet d'étude. Cependant, ce point focal, s'il est pertinent de le prendre en compte, ne serait renseigné exhaustivement sur la compréhension du phénomène de mise en place effective de projets locaux. Dans la mesure où il n'existe pas à ce jour de Coopérative d'habitants en France, le « faire » représente un problème. Pour y apporter une réponse, la simple initiative de groupes projets existants n'est pas suffisante parce qu'ils ne détiennent pas l'ensemble des compétences, ni même des moyens qui permettraient de réaliser un programme de logement collectif. Pour des raisons analogues, une Collectivité territoriale, ou un professionnel du logement ne peut prétendre porter seul une opération pour laquelle aucune méthodologie du faire n'a encore été créée. Ces éléments évidents attirent l'attention sur la nécessité de collaboration entre des acteurs appartenant à des champs d'action différents. C'est donc logiquement vers un modèle de décryptage de l'action collective que l'analyse s'est orientée, afin de rendre intelligible les éléments performatifs qui permettent de comprendre pourquoi

des organisations locales variées acceptent de travailler ensemble pour permettre l'émergence effective de projets de Coopératives d'habitants.

Comment envisager cette action collective? La simple analyse des processus de fonctionnement d'une organisation, n'est pas suffisante puisqu'une seule organisation qu'elle soit institutionnelle, politico-administrative, ou entreprise d'économie mixte pour les acteurs du logement, n'a pas la possibilité d'agir seule. Tout se passe comme si un espace commun en dehors des Organisations classiques se structurait, pour permettre un travail conjoint, espace lui-même producteur d'une certaine forme d'organisation. *L'approche organisationnelle de l'action collective*, semble alors opérante pour effectuer une synthèse entre théorie des organisations et théorie de l'action collective.

L'ouvrage classique d'Erhard Friedberg, *Le pouvoir et la règle, Dynamique de l'action organisée*<sup>7</sup>, offre un cadre d'analyse pertinent pour comprendre la possibilité d'émergence effective de Coopératives d'habitants. « *La réflexion organisationnelle*, écrit E. Friedberg, *cherche à étudier les processus par lesquels sont stabilisées et structurées les interactions entre un ensemble d'acteurs placés dans un contexte d'interdépendance stratégique.* » Cette démarche consiste à rendre compte des processus d'organisation collective des individus, face à une situation jugée problématique, par l'élaboration d'un ordre local qui structure la coopération stratégique des acteurs qui l'instituent. La création de cet ordre local passe d'abord par l'analyse des intérêts et les capacités que les acteurs ont à agir ensemble, puis par l'instauration de règles qui régulent leur coopération. Cet ensemble peut alors être appréhendé comme un jeu régi par des règles qui répondent elles-mêmes à des logiques caractérisables. Cet ensemble est conçu comme un *système d'action concret*<sup>8</sup>. Friedberg explique que « *par cette notion*, il désigne, *des structures d'action collective par lesquelles sont organisés les espaces d'action, c'est à dire sont construits et perpétués les ordres locaux grâce auxquels les acteurs parviennent à stabiliser au moins provisoirement leurs négociations et leurs interactions stratégiques* » (Crozier et Friedberg 1977 in Friedberg 1993, p 119). Le système d'action concret forme une opération double. Il se constitue à partir d'une définition d'un problème, avec des acteurs à même d'apporter les compétences nécessaires à sa résolution. Ceux-ci instaurent des règles de fonctionnement du travail coopératif à partir des relations de pouvoir afférentes à ces mêmes compétences. Le jeu ainsi

7 FRIEDBERG Erhard, *Le pouvoir et la règle. Dynamique de l'action organisée*, Deuxième édition 1997, Editions du Seuil, avril 1993, Paris, 423 p.

8 CROZIER Michel et FRIEDBERG Erhard, *L'Acteur et le système*, Éditions du Seuil, 1977.

constitué, produit par son fonctionnement même une approche renouvelée du problème et des réponses à apporter pour le résoudre.

Autrement dit, pour comprendre l'émergence effective de Coopératives d'habitants, il convient de s'intéresser à la formation d'un système d'action concret, en concevant dans un même mouvement l'établissement d'un réseau, sa structuration en système par l'établissement de mécanismes de régulation qui permettent la collaboration des acteurs, et le produit de cette même collaboration en évaluant la nature du projet effectif. Ces éléments amènent à formuler la problématique suivante: *par l'approche organisationnelle de l'action collective, telle que E. Friedberg la théorise, comment comprendre l'élaboration d'un système d'action concret par et pour l'émergence de formes originales de Coopérative d'habitants?* A partir de cette interrogation structurante de l'ensemble de l'étude, il est possible de formuler deux hypothèses complémentaires. Tout d'abord, la forme Coopérative d'habitants, propose, par sa définition même un projet sociétal positif qui offre une synthétisation des champs de préoccupations publiques présents, et sur la scène publique et dans les décisions prises par les acteurs politico-administratifs locaux. Ces qualités intrinsèques du projet de Coopérative d'habitants portant notamment sur les plans environnementaux, sociaux, et de la démocratie participative sont les éléments performatifs qui permettent la coopération entre différentes organisations. Cette coopération place les acteurs dans une situation d'interdépendance stratégique et voit leurs interactions régulées par l'établissement de règles de fonctionnement. Le système d'action concret ainsi créé par l'établissement de ces règles, est de nature à proposer une forme de coopérative d'habitants originale, fruit des exigences que chacun des acteurs a du négocier avec ces partenaires.

Cette forme originale, conception d'un ordre local particulier, se présente comme une modélisation de Coopératives d'habitants à même d'être reprise et multipliée sur le territoire des Collectivités territoriales impliquées dans le système d'action concret. Celui-ci peut donc être considéré comme la matrice d'une catégorie d'action publique territorialisée en gestation, articulée autour du projet sociétal porté par la Coopérative d'habitants, à travers les caractéristiques qui la définissent.

La démonstration des propositions avancées ci-dessus fait l'objet d'un traitement en trois temps. Le premier se propose de revenir de manière problématisée sur la nature et la définition de ce que pourrait être une Coopérative d'habitants. Pour ce faire une perspective historique permet de comprendre ce que sont les fondements de l'objet en commençant par la

présentation de la notion de coopération, puis en s'intéressant à la construction des politiques sociales du logement en France, pour terminer sur les liens qui unissent la coopération et la question du logement populaire depuis le 19<sup>ème</sup> siècle. Ces éléments ont vocation à découvrir les racines idéologiques et expérimentales, qui sont autant de ramifications sur lesquelles s'appuient les acteurs porteurs de projets. C'est ensuite le pilier environnemental de la coopérative d'habitants qui est abordé, au vu d'une analyse de l'efficacité du projet environnemental qu'elle propose. Pour ce faire les concepts de décroissance et de développement durable sont expliqués et comparés de manière à pouvoir ausculter l'objet d'étude. Enfin, c'est la place centrale de l'habitant dans le projet qui est présenté. Ce dernier aspect permet de tisser un lien entre la coopérative d'habitants et le mouvement de l'habitat groupé, tout en présentant les caractéristiques de la participation des habitants.

Ce cadrage préalable permet de fixer l'ensemble des éléments nécessaires à la démonstration qui suit. Conformément au modèle d'analyse proposé par E. Friedberg, la présente étude s'attache à démontrer l'existence d'un réseau d'acteurs dits concernés et intéressés par le problème que représente l'élaboration effective d'un projet de Coopérative d'habitation. L'observation de terrain permet de mettre à jour trois axes qui expliquent la mobilisation des différents acteurs. En effet un premier temps est réservé à la mise en corrélation entre la construction de la définition de ce qu'est une Coopérative d'habitants et le contexte actuel qui détermine et oriente les priorités des acteurs publics. Ce premier point se voit complété par l'analyse des intérêts stratégiques propres à chacune des organisations, qui conduisent ces mêmes acteurs à choisir de coopérer. Enfin la présentation de l'interconnaissance préalable des acteurs à travers différents réseaux d'action est le troisième facteur explicatif de la mobilisation autour de l'objet coopérative d'habitants.

Le deuxième poids de la balance qui équilibre la réflexion en cours montre comment le réseau local constitué autour de la Coopérative d'habitants se structure en système d'action concret, pour s'interroger finalement sur l'émergence d'une catégorie d'action publique dont elle découlerait. C'est logiquement la mise en évidence des règles de structuration du jeu qui viennent réguler la coopération des acteurs qui permet d'établir l'existence d'un système original. Celui-ci est alors interrogé sous l'angle de sa pérennisation synonyme de mécanismes de reproduction de la Coopérative d'habitants à l'échelle du territoire concerné.

#### 4) Méthodologie de recherche

Cette recherche sur le thème des Coopératives d'habitants doit être considérée sous l'angle de plusieurs types de restrictions et biais qu'il convient d'identifier avant d'aborder le corps même du mémoire. Pour ce faire, il faut d'abord faire état de la difficulté d'appréhender ce qu'est le phénomène « Coopérative d'habitants » principalement en raison du cloisonnement des milieux porteurs du mouvement, mais aussi parce qu'il s'agit d'une thématique émergente. Ensuite, il faut reconnaître que la nature de la recherche fournie à travers la problématique choisie comporte un certain nombre de biais qu'il est nécessaire de clarifier. Enfin, la méthodologie de recherche observée à partir du modèle d'analyse construit est présentée.

La notion de Coopérative d'habitants en France fait l'objet d'une mobilisation depuis peu, deux à trois ans peut-être. Cet état de faits, s'il joue sur la motivation à se saisir d'un phénomène émergent, implique deux conséquences sur les travaux de recherche. Il n'existe à ce jour que peu de documents académiques qui puissent aider à saisir ce que sont les Coopératives d'habitants selon différentes perspectives. Les sources et données sont donc presque toutes de premières mains et procurées par les intéressés eux-mêmes. Cet élément conditionne la précaution avec laquelle la recherche doit être abordée et avec laquelle les informations recueillies doivent être traitées. De plus, cette absence de travaux universitaires n'aide pas à prendre de la distance en terme d'abstraction pour l'élaboration d'un modèle d'analyse qui soit pertinent. Néanmoins, il est envisageable d'utiliser des notions propres à la sociologie et à la science politique pour observer et analyser le phénomène qui intéresse ici. C'est notamment le cas des notions d'acteur, de stratégie, de pouvoir, de système d'action présentent chez E. Friedberg qui sont ici employées.

Deuxièmement, l'étude de terrain est difficile à mettre en place. La première source d'information sur les Coopératives d'habitants est Internet. Et puisqu'il n'existe pas de définition « nationale » de ce qu'est une Coopérative d'Habitants aujourd'hui, il a fallu recenser et croiser, sur les sites faisant mention de la constitution d'un projet de ce type, les caractéristiques présentes, et ainsi en dresser un portrait préliminaire. Or dans le contexte de promotion des projets, si les sites semblent bien faire mention des caractéristiques intrinsèques de la Coopérative d'habitants, ils sont aussi un lieu privilégié de promotion de l'activité de l'association. Par conséquent il est difficile d'étudier les valeurs dont sont

effectivement porteuses les associations et ce qui relève de la stratégie de communication. Malgré cette limitation, les sites Internet demeurent la source initiale d'information sur le sujet et sont le point de départ de cette étude.

Cette première étape a été suivie d'une délicate et longue période de prise de contact directe avec le terrain. Sensible pour trois raisons semble-t-il : les agendas des porteurs de projets, structures d'accompagnement et groupes de futurs habitants, sont extrêmement chargés du fait de la masse de travail à accomplir pour faire émerger des projets effectifs. La disponibilité des personnes s'en trouve donc réduite. Le deuxième élément, qui pourrait paraître contradictoire avec la mention ci-dessus de la quasi absence de sources académiques, sont les très nombreuses sollicitations dont sont l'objet ces mêmes porteurs de projets, victimes de l'exemplarité de leurs travaux et de l'excellente communication qu'ils produisent sur ces mêmes travaux. C'est donc parfois un refus net qui est formulé à la sollicitation. Enfin, la troisième raison, plus délicate à aborder, sans toutefois représenter une révélation inédite, est la suspicion dont peuvent faire preuve les acteurs du mouvement à l'égard d'une personne extérieure, considérée comme étrangère. On a ainsi plusieurs fois demandé de spécifier la nature de l'étude, l'université d'appartenance, la formation suivie, la genèse de l'intérêt pour le sujet, les projets personnels futurs et l'intérêt de cette recherche pour la structure sollicitée. Outre une certaine conscience professionnelle, cette attitude pourrait également être interprétée comme de la méfiance vis-à-vis du monde extérieur. Ces trois éléments ont nécessairement influé sur le choix du sujet et la construction de la problématique en fonction des organisations et données disponibles, ce qui doit être considéré comme un biais signifiant. Le fait même que ce mémoire se concentre sur l'étude non pas de l'organisation porteuse de projet, mais bien sur le travail conjoint de différents acteurs en situation d'action collective, doit être considéré pour une part, comme résultant de cet état de fait.

Consécutivement, la manière dont les entretiens ont été obtenus constitue également un autre biais. La prise de rendez-vous pour les entretiens, comme il a été souligné plus haut, a été difficile dans la phase d'approche. Tout se passe comme s'il était nécessaire d'« être introduit » dans le milieu. C'est donc la connaissance d'un acteur clef qui a permis d'être introduit et orienté vers un certain nombre d'acteurs. Cet élément signifie que d'une part le choix des acteurs à interroger, s'il a été précisé par le biais de la problématique, n'a pas été pensé avec une objectivité totale. Tout a fonctionné mécaniquement par inter connaissance au sein de réseaux d'acteurs qui se côtoient. D'autre part l'étude s'en est nécessairement trouvée orientée vers des individus/acteurs porteurs positivement impliqués dans l'élaboration de

projet de Coopérative d'habitants. Le discours produit sur le sujet est donc fortement teinté, et il n'y pas eu de place pour des individus/acteurs porteurs d'un discours négatif ou du moins très critique sur le sujet.

Le caractère réduit de la recherche doit être aussi mentionné en tant que restriction de l'étendue de la pertinence de ce travail. Le fait qu'il s'agisse d'un phénomène émergent a déjà été mentionné, mais gagne certainement à être de nouveau précisé. Si des éléments clairs indiquent une structuration d'un mouvement émergent autour d'une définition de Coopérative d'habitants, les frontières sont encore floues entre les différents niveaux. C'est notamment le cas entre des structures associatives porteuses de projets appelés « *groupe projet* » et les associations prénommées « *structure d'accompagnement* » qui ont/auraient vocation à suivre et guider ces mêmes groupes projets dans une double démarche: animer le groupe pour le conduire à définir son projet collectif et conduire le montage technique et financier de ce même projet auprès du groupe projet. Les rôles et missions de chacun sont en cours de définition et sont à la fois fortement dépendantes de la reconnaissance juridique de la Coopérative d'habitants par la législation, et du travail de modélisation fournit localement par les structures d'ores et déjà existantes.

Produire un discours généralisateur et global sur la constitution d'une nouvelle catégorie d'action publique devrait nécessiter encore quelque temps d'expérimentation et de multiplication des exemples. Il faut aussi apporter une restriction d'ordre géographique. Les projets en cours d'élaboration sont dispersés sur le territoire. Cette étude, pour des raisons de moyens (coût et temps) ne porte que sur deux régions. Or il est évident qu'un plus grand nombre d'études de cas, portant sur l'ensemble des expériences existantes et permettant des comparaisons toujours obligatoires pour construire la validité d'une hypothèse, serait nécessaire. Cette étude ne peut donc pas prétendre démontrer la validité des hypothèses de travail sur l'ensemble du territoire français, et se concentre simplement sur les exemples locaux qui ont, eux, fait l'objet d'une analyse.

Pour des raisons identiques, il convient de mentionner qu'il est a priori évident qu'il existe une interrelation entre l'émergence au local de projets effectifs de Coopérative d'habitants sous la forme entre autre de projets pilotes et conçus sous l'angle de l'expérimentation, et la mobilisation de l'association Habicoop pour la reconnaissance au national d'un statut juridique original. Il existe un enjeu qui apparaît, là encore a priori évident entre la définition de la Coopérative d'habitants produite par Habicoop, l'expérimentation au local conduite par Habicoop, et ce travail de reconnaissance d'un statut juridique sur les bases



des propositions définitionnels d'Habicoop. L'ensemble de cette activité joue un rôle sur les systèmes locaux étudiés, il en est régulièrement fait mention lors des entretiens. Mais là encore, l'étude ici proposée n'est pas en mesure de présenter une analyse des logiques d'action en cours reflète la réalité de ce qui se passe au niveau national (Ministère, Parlement, Groupes Politiques, Groupe d'intérêt du logement).

De même, et puisque cet élément est lié à ce qui vient d'être énoncé, un lien conséquent semble unir et diviser le mouvement de l'habitat groupé et la branche Coopérative d'habitants. Celle-ci, si elle appartient au premier mouvement, semble s'en distinguer par la proposition de définition de Coopérative d'habitants. Tout se passe comme si au sein d'un mouvement il y avait une prise de *leadership* par la construction de la légitimité de l'action et la reconnaissance comme telle par les Institutions. Ce point, comme les restrictions précédentes, représente un sujet de recherche à part entière. Il n'est pas traité dans ce mémoire, mais il apparaît comme producteur de sens pour la compréhension du contexte qui entoure l'émergence de projets.

##### 5) Méthodologie observée

Pour ce qui concerne directement l'enquête menée pour ce mémoire, les sources ont été, comme il a été souligné au début de cette sous partie introductive, les sites Internet de trois des quatre projets ayant fait l'objet d'une étude en terme de système d'action concret. Le recoupement des informations présentées a permis de dresser une première grille des éléments constitutifs de la Coopérative d'habitants. A partir du document ainsi établi, trois entretiens exploratoires ont été réalisés auprès d'une même structure d'accompagnement en constitution. L'ensemble des informations recueillies, composées d'un large panel de thématiques :

- Entretien 1 : Définition du projet de Coopérative d'habitants : problématique sociale et environnementale ; définition politique du projet ; montage technique et financier.
- Entretien 2 : Définition de la structure : historique, valeurs, source d'inspiration ; nature du travail effectué.
- Entretien 3 : Le travail avec les professionnels et Institutions : argumentaire mobilisé, partenariat, nature et règle de fonctionnement du travail commun.

Le contenu de ces entretiens exploratoires a fourni différentes pistes d'analyses possibles parmi lesquelles un choix de modèle d'analyse théorique a été retenu : *l'approche*

*organisationnelle de l'action collective* d'E. Friedberg. C'est à l'aide de ce matériel de terrain, éclairé par la théorie sociologique, qu'ont été rédigées deux modèles types de grille d'entretien, l'une à l'intention des professionnels du logement et des Institutions publiques impliqués dans la conception de projet, l'autre à destination des porteurs de projets associatifs dont la vocation est de faire émerger des projets de Coopératives d'habitants. Celles-ci ont été utilisées pour les quinze entretiens effectués.<sup>9</sup>

A la classification proposée, des restrictions doivent être apportées dans la mesure où un acteur institutionnel joue le rôle de la structure d'accompagnement, et est à l'origine de la formation du groupe projet. De plus, la dissociation entre groupe projet et structure d'accompagnement n'est pas encore complètement actée au sein de certaines associations : une structure d'accompagnement est à l'origine directe d'un groupe en cours de constitution et des membres de la première sont membres du groupe. Une autre structure d'accompagnement n'a pas encore de groupe projet et les membres de l'association semblent directement intéressés pour constituer le premier groupe projet.

Ces restrictions sont de nature à montrer qu'il n'existe pas encore de frontières complètement étanches entre les activités des acteurs. Plusieurs entretiens se trouvent donc faire double emploi.

Les grilles d'entretien<sup>10</sup>, conçues pour mener des entretiens semi directifs, ont eu pour objectifs dans le cas des catégories d'acteurs professionnels du logement et des Institutions Publiques de :

- Mettre en évidence la construction des liens avec les acteurs porteurs de projets de Coopératives d'habitants ;
- Repérer les caractéristiques audibles et mobilisatrices du projet de Coopérative d'habitants ;
- Comprendre en quoi le projet de Coopérative d'habitant est intéressant dans la perspective de la stratégie propre de l'organisation ;
- Mettre en évidence les règles de fonctionnement et l'organisation du travail mené conjointement avec les autres acteurs.

Pour ce qui concerne la grille d'entretien des catégories d'acteurs structure d'accompagnement et groupe projet, il s'agissait de :

- Constituer une représentation des valeurs et des motivations à l'action de la structure ;

---

9 Voir annexe 3.

10 Voir annexe 1 et 2.

- La construction de l'argumentaire à destination des professionnels et des Institutions ;
- Mettre en évidence la construction des liens avec les professionnels et les Institutions.

Ces éléments introductifs ont eu vocation à dresser un tableau de l'objet Coopératives d'habitants, en offrant une première approche définitionnelle. Le modèle d'analyse élaboré pour cette étude permet de concevoir l'émergence de la Coopérative d'habitants sous l'angle d'un système d'action concret qui fédère des acteurs issus de différentes organisations et qui produit une catégorie d'action publique locale originale. Pour illustrer la pertinence de ce canevas, la méthodologie de recherche adoptée apporte les éléments nécessaires à la compréhension du travail fourni, et les limites qui lui sont propres.

## 1. La Coopérative d'habitants : une définition en quatre temps

L'introduction a mis en évidence que la Coopérative d'habitants est un objet difficile à définir. En effet il n'existe pas à ce jour de statut juridique faisant force de loi qui déterminerait ce qu'elle est en France. Il est aussi apparu que cette définition n'est pas neutre et qu'elle est, à ce titre, l'objet d'une minutieuse construction de la part des organisations associatives qui promeuvent aujourd'hui le concept. Cependant, un premier repérage a permis de dégager quatre caractéristiques élémentaires de la forme coopérative : la gestion des logements, la propriété collective, la démocratie selon le principe une personne = une voix et la non spéculation.<sup>11</sup>

En outre, le recueil d'information sur les sites Internet des associations permet de mettre à jour trois axes majeurs qui définissent également la nature de la Coopérative d'habitants telle que ces mêmes associations la conçoivent idéalement. La thématique du *logement* est la plus importante et a pour but de donner un prix abordable, déconnecté de celui du marché immobilier spéculatif, au logement et ce notamment pour le rendre accessible aux ménages modestes. L'*environnement* est la seconde composante essentielle mise en avant, et se décline selon trois axes. Il s'agit d'abord de réduire l'impact écologique, et du bâtiment et des futurs habitants. Une réflexion globale est menée sur l'intégration de l'immeuble et de ces résidents dans la ville. Enfin, la troisième caractéristique des projets concerne la place centrale des habitants.

Cette approche définitionnelle simple ne fournit qu'une image superficielle et désincarnée. Or, la compréhension du phénomène nécessite au contraire de construire une vision globale de l'objet Coopérative d'habitants. Se pose alors la question de savoir comment mettre en perspective ce mouvement de manière à concevoir l'ensemble des éléments qui le compose. Pour ce faire différents types d'approches compris selon les thématiques définitionnelles permettent de caractériser l'identité actuelle de l'« objet chaud » que les acteurs impliqués dans les projets manipulent. C'est une perspective historique qui est privilégiée pour aborder le thème de la coopération à partir de ses fondements théoriques et expérimentaux. Cette même approche historicisée est aussi utilisée pour aborder la question du logement social au vu de la structuration progressive et l'évolution qui est la sienne vis-à-

<sup>11</sup> DEVAUX C., 2009, op. Cit., p 13.

vis des pouvoirs publics. Ces deux piliers permettent ensuite de concevoir le lien étroit qui existe entre les thématiques du logement et de la coopération, lien qui abouti à l'heure actuelle à la formation, entre autres, de la coopérative d'habitants. Ce double volet définitionnel débouche sur le troisième pilier du projet, soit sa vocation environnementale, examinée à la lumière d'une analyse comparative entre les concepts de décroissance et de développement durable. Enfin, la question de la mise au cœur du projet de l'habitant, amène à s'intéresser aux liens que la coopérative d'habitants entretient avec le mouvement de l'habitat groupé. .

### **1.1. Une perspective historique de la coopération**

L'adoption d'une perspective historique est ici comprise comme nécessaire pour dresser un portrait de l'identité d'un mouvement qui, s'il est en chantier à l'heure actuelle, possède des racines profondes. Les rendre visibles a pour but de permettre l'appréhension de la globalité d'un mouvement fort d'un long travail de théorisation et d'expérimentation depuis deux siècles.

La coopérative est aujourd'hui conçue comme une entité indépendante qui fonctionne selon un mode propre, régi par la loi 47-1775 du 10 septembre 1947. Cette loi stipule dans son article premier que « *les coopératives sont des sociétés dont les objets essentiels sont:*

*1° De réduire, au bénéfice de leurs membres et par l'effort commun de ceux-ci, le prix de revient et, le cas échéant, le prix de vente de certains produits ou de certains services, en assumant les fonctions des entrepreneurs ou intermédiaires dont la rémunération grèverait ce prix de revient ;*

*2° D'améliorer la qualité marchande des produits fournis à leurs membres ou de ceux produits par ces derniers et livrés aux consommateurs.*

*3° Et plus généralement de contribuer à la satisfaction des besoins et à la promotion des activités économiques et sociales de leurs membres ainsi qu'à leur formation.*

*Les coopératives exercent leur action dans toutes les branches de l'activité*

humaine. »<sup>12</sup>

Pourtant, l'origine de la forme coopérative est à inscrire dans un mouvement plus large: celui de l'associationnisme. L'émergence de l'associationnisme est d'envergure internationale, cependant c'est ici l'approche de la spécificité française qui est traitée, exception faite de quelques illustrations du propos. Ce mouvement puise ces origines dans la théorisation de la « question sociale » concomitante du début de la formation du socialisme français.

### 1.1.1.Émergence de la question sociale: l'associationnisme comme réponse

Les socialistes français de la première moitié du 19ème siècle ont conçu l'Association comme un mode d'organisation globale, comme une « *matrice (...) pour penser, et réformer l'ordre social, politique et moral.* »<sup>13</sup> Il s'agit de rétablir des équilibres dans une société fondamentalement inégalitaire, qui ne garantit pas à tous les droits économiques, politiques et sociaux. L'absence de droits sociaux des catégories de population commence à être analysée comme problématique au moment où s'effectue la prise de conscience que la pauvreté ouvrière est forte et généralisée. Cette *question sociale* devient un objet d'attention à la lumière notamment des écrits de Charles Fourier et de Charles-Henri de Saint-Simon, qui à travers leurs ouvrages respectifs *Théorie des quatre mouvements et destinées générales* (1808) et le *Nouveau Christianisme* (1825) pointe le sujet du doigt. L'idée principale en est que l'on doit se soucier du sort peu enviable de la population ouvrière, et notamment de son bien-être « *moral, physique et intellectuel.* »<sup>14</sup> Pour ce faire, de nouveaux types d'institutions sont à créer afin de permettre l'égalisation des droits économiques et sociaux. L'association est l'une d'entre elle.

12 Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant sur le statut de la coopération, Version consolidée au 1er avril 2009, [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr), consulté le 02/09/2009, <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068032&dateTexte=20090902>

13 CHANIAL Philippe et LAVILLE Jean-Louis, « Associationnisme », p 46 à 55 in LAVILLE Jean-Louis et CATTANI Antonio David ( dir.), *Dictionnaire de l'autre économie*, Saint-Amand, Desclée de Brouwer, Gallimard, 2006, 720 p.

14 FOURNEL (1833) extrait de l'épigramme, *Le Globe*, journal de la Doctrine de Saint-Simon, 27 décembre 1833 in FERRATON Cyrille, *Associations et coopératives. Une autre histoire économique*, Mercuès, Éditions Éres, 2007, 239 p.

### **1.1.1.1. Émergence de la question sociale**

Le contexte des années 1830, est celui d'une société à deux vitesses, entre le début des grandes mutations sociales et la perpétuation de modèles traditionnels d'organisation. Ainsi, si l'industrialisation modifie pour une part la nature du travail à effectuer, elle conserve largement des modes de production hérités du siècle précédent. La population active ouvrière, comprise comme les individus exerçant un travail manuel, connaît une dégradation de ses conditions de vie du fait de l'augmentation significative de la productivité et de la baisse générale des salaires réels. En outre, les droits collectifs et protecteurs du travailleur de l'Ancien Régime ont été démantelés au moment de la Révolution et n'ont pas été remplacés. Logiquement le paupérisme se développe. Cette situation d'indigence généralisée de la classe laborieuse ne serait être réglée par l'État, qui ne compte aucun dispositif d'intervention sociale. L'assistance fournie aux pauvres ne relève donc que presque exclusivement de la charité privée, animée par des devoirs moraux d'origine catholique et protestante. En outre l'État est très clairement hostile à toutes formes d'organisation collective en dehors de lui-même, et interdit par les lois d'Allarde et Le Chappelier de 1791, le droit d'association.

### **1.1.1.2. L'associationnisme comme réponse**

Face à cette situation, la prise de conscience de la condition de pauvreté extrême des ouvriers, comme conséquence de la libéralisation des structures économiques et sociales de l'Ancien régime, se révèle. C. Ferraton l'appréhende selon deux axes, avec d'un côté le développement d'idées réformistes qui guide des expérimentations de pratiques associatives et les réactions consécutives à cette agitation de la part des classes dirigeantes proches des économistes libéraux. Les idées réformistes, notamment véhiculées par les socialistes utopiques déjà cités (Saint-Simon et Fourier) se développent et se diffusent en dehors des pouvoirs publics. Deux courants principaux se distinguent. Une première composante formée autour de la veine du catholicisme social et du libéralisme ne souhaite pas voir remis en cause l'ordre social existant. Celle-ci préconise d'instituer des obligations morales qui lieraient les membres de la société entre eux dans le but d'améliorer la condition de travailleurs pauvres. A l'inverse, les saint-simoniens et les fouriéristes critiquent l'ordre social en place. L'association est pour eux un moyen d'organisation alternatif à la société présente qui permettrait l'accès

aux droits des non-propriétaires. Ces idées amènent les premières formes d'expérimentation d'association. C. Ferraton reprend alors la typologie dressée par Sewell en 1980 pour répertorier les formes de pratiques collectives qui voient le jour. Il relève qu'il se crée un mode d'association qui transcende les divisions entre professions pour établir des relations dites fraternelles entre les différentes catégories de travailleurs.<sup>15</sup> Il écrit que : « *l'association sous cette forme a pour objectif l'émancipation des travailleurs, non seulement parce qu'en tant qu'associés, ils deviennent propriétaire d'un capital, mais aussi parce qu'elle assure la convergence de leurs intérêts, mettant ainsi fin à l'isolement des travailleurs, caractéristique de l'organisation concurrentielle de l'économie.* »<sup>16</sup> Parallèlement, et en réponse à cette mobilisation, le phénomène de paupérisation des catégories ouvrières commence à être repéré par les pouvoirs publics. Cependant leurs analyses demeurent encore figées sur les penchants naturellement immoraux de ces populations. Les économistes libéraux alliés aux classes dirigeantes dans l'opposition aux idées des réformateurs sociaux, penchent logiquement pour une interprétation basée sur la nécessité d'accentuer la libre concurrence pour permettre l'équilibre des marchés. De plus, la mise en place de droits sociaux serait synonyme de responsabilité de la collectivité vis à vis des pauvres. La ligne directrice suivie est alors celle de la responsabilisation individuelle des travailleurs.

Ce tableau, dresse à grands traits le contexte d'émergence de l'associationnisme sous l'impulsion conjointe et imbriquée des socialistes utopiques et des expérimentations conduites par des ouvriers. L'organisation de la société française de la première moitié du 19ème siècle porte en elle les composants qui nécessitent l'invention de systèmes de régulation en dehors d'un État limité, qui conçoit avant tout son rôle comme celui de garant d'un ordre social qui facilite l'épanouissement d'une économie libérale. L'association est alors conçue comme un moyen pour les pour que les individus puissent accéder aux droits, en créant les outils permettant de rééquilibrer un rapport de force jusque là clairement en défaveur des non propriétaires. C'est cette matrice qui explique dans un second temps l'apparition de la forme coopérative.

---

15 SEWELL W.H., *Gens de métier et révolutions. Le langage du travail dans l'Ancien Régime à 1948*, Paris, Aubier Montaigne, 1983, 425 p. (trad. Fr. de *Work and Revolution in France, The language of Labour from the Old Regime to 1848*, Cambridge University Press, 1980) in FERRATON C., 2007, op. cit. p 30.

16 FERRATON C., *ibid.*



## 1.1.2. La forme coopérative

L'ouvrage de C. Ferraton, déjà largement cité ci-dessus, conçoit la naissance de la forme coopérative dans la filiation directe du mouvement associationniste. Dans son introduction générale, l'auteur explique que l'association est à concevoir selon une double dimension. La première vient s'opposer à l'individualisme et se réfère à « l'esprit d'association » qui caractérise la volonté des individus à avoir des valeurs désintéressées. La seconde dimension relève du domaine de l'économie politique, l'association étant alors comprise comme un modèle d'organisation économique qui vise au renversement de l'ordre social en place pendant la première moitié du 19<sup>ème</sup> siècle. La coopérative peut alors être considérée selon les courants, comme un outil qui assure l'intégration économique et social des ouvriers par sa capacité à leur faciliter l'épargne et donc la constitution d'un capital, soit comme un moyen d'inverser la balance entre capital et travail en faveur de ce dernier, pour une répartition différente des richesses.<sup>17</sup>

### 1.1.2.1. Principes politiques

Brelay définit en 1893 le terme de Coopérative comme « *une forme nouvelle d'association ayant pour but de faire naître et d'utiliser la petite épargne, de supprimer certains intermédiaires et de s'appropriier collectivement d'abord, individuellement ensuite, les bénéfices obtenus en commun.* »<sup>18</sup> Le terme commence à être utilisé en France dans les années 1860 et les premières expérimentations se propagent selon deux vagues distinctes. La première reste marginale et ne concerne qu'un nombre limité de personnes. Elle se développe dans le sillage de l'expérience anglaise des Équitables Pionniers de Rochedale et des coopératives de crédit allemandes. Cependant, le mouvement est fragile et éphémère. Leur financement précaire, conséquence du faible capital de départ des sociétaires, en est responsable. De plus, les socialistes français, emmenés par Jules Guesde, se conforment aux positions de Karl Marx qui ne considère pas la coopérative comme capable de modifier la structure de l'économie capitaliste et l'organisation politique qui en résulte.

La seconde vague de développement de la forme coopérative comme mode

---

<sup>17</sup> Ibid., p 7-8.

<sup>18</sup> SAY Léon et CHAILEY Joseph (dir.), Article BRELAY Ernest, 1893, in FERRATON C., op. cit., p 120.

d'organisation de différents secteurs d'activité, commence dans les années 1880. Il s'agit d'une période incarnée, surtout après 1900 par la figure de Charles Gide, tribun de la coopérative de consommation qu'il oppose à la coopérative de production. A partir des écrits de C. Fourier et de Robert Owen, et de l'expérience anglaise des Equitables Pionniers de Rochedale, C. Gide assigne trois objectifs à la coopérative de consommation de manière à rendre sa souveraineté au consommateur. Son premier but est politique et s'attache à faire basculer la propriété des instruments de production des mains des producteurs aux mains des consommateurs, dans la mesure où la satisfaction de leurs intérêts est conçue comme la satisfaction de l'intérêt général.<sup>19</sup> Sa seconde vocation est morale. En effet, C. Gide explique qu'être coopérateur permet de s'instruire et rend ainsi possible le développement d'un sens moral, et l'émancipation.<sup>20</sup> Il se crée ainsi entre eux une solidarité qui, souhaitée parce que consciente et librement acceptée, repose sur « *la mutualité de services* », sans exclure « *le sacrifice individuel.* »<sup>21</sup> Enfin, dans la lignée directe des principes premiers de l'associationnisme, le coopératisme a pour troisième finalité d'améliorer le bien-être des classes sociales pauvres. Cette situation est envisagée comme possible « *grâce à la production de produits de meilleure qualité, à la baisse des coûts provoquée par la suppression des intermédiaires entre le consommateur et le fabricant*<sup>22</sup>, à l'épargne que les associés accumulent par leur titre de propriété sur les fonds sociaux des coopératives et à la constitution d'une nouvelle propriété collective entre les coopératives de consommation.»<sup>23</sup> L'énonciation de ses principes politiques de base revêt une importance fondamentale pour la forme coopérative. Ce sont ceux qui ont perduré au 20<sup>ème</sup> siècle, et qui transparaissent, aujourd'hui encore dans le principe de coopérative d'habitants, que ce soit explicite ou implicite. Il en est en partie de même pour ce qui concerne la structure juridique de la coopérative de consommation.

### **1.1.2.2. Principes juridiques**

C. Gide, toujours nourri par les écrits de ses prédécesseurs et par les

19 GIDE Charles, « De la coopération et des transformations qu'elle est appelée à réaliser dans l'ordre économique » in GIDE C. La coopération – Conférences de propagande, Paris, Larose, 1900 in-8°, pp. 78-108.

20 Ibid, p 196.

21 FERRATON. C. Ibid, p 131.

22 GIDE C., 1889, *ibid.*, p 276.

23 GIDE C., « Les douze vertus de la coopération » in GIDE C. 1900, *ibid.* p 201 in FERRATON. C, *Ibid.*, p 131.

expérimentations passées ou en cours, détermine trois règles d'organisation interne de la coopérative. La vente des produits doit se faire à un prix de détail résolu par l'organisation commerciale, soit un prix supérieur au prix de revient. Cette pratique influe sur la seconde règle : les bénéfices accumulés par la vente au prix de détail sont redistribués aux associés en fonction des achats effectués. Par ce mécanisme C. Gide entend que « *plus les dépenses de consommation sont importantes, plus le dividende obtenu augmente.* »<sup>24</sup> L'idée étant bien sûr que les bénéfices redistribués aient partiellement vocation, à être réinvestis pour accroître le capital de la coopérative. Cette opération correspond alors à une dépense d'intérêt collectif et rejoint le principe moral énoncé dans le paragraphe précédent.<sup>25</sup> C. Gide conçoit la solidarité entre les individus comme non naturelle. La troisième règle doit par conséquent être construite et faire l'objet d'une instruction pour en montrer le bien fondé. C. Ferraton cite alors C. Gide en écrivant qu' « *il y a donc solidarité « quand il y a sacrifice d'un intérêt individuel en échange d'un avantage social, l'avantage que l'individu trouve à faire partie d'une association et qui lui confère de plus puissant moyens de se développer lui-même.* »<sup>26</sup> Enfin, la troisième règle concerne le principe selon lequel chaque associé possède une voix, et ce indépendamment du capital investi et détenu par le nombre d'action dans la coopérative. La gestion politique de la structure est déconnectée des moyens détenus par les individus, et permet de créer la notion de propriété collective.

### **1.1.2.3. La finalité de la forme coopérative**

C. Gide, à travers la théorisation du modèle de coopérative, a pour objectif la mise en place d'une « République coopérative », seule garante à ses yeux d'une démocratie économique réelle. La finalité de la coopérative pensée par Marcel Mauss, anthropologue et proche de la mouvance socialiste, reflète une évolution intéressante dans la manière d'appréhender la place et le rôle de cette forme économique et politique dans la société. Ces éléments ne sont pas sans rappeler ce qui est envisagé aujourd'hui.

Il convient d'abord de rappeler que pour Mauss, le modèle de la coopérative de consommation ne représente nullement une fin en soi. Elle n'est qu'une des modalités

24 FERRATON C. 2007, *ibid.*, p 132.

25 GIDE C. « Les prophéties de Fourier », (8 avril 1886), in GIDE C., 1900, *ibid.*, p 277-311.

26 GIDE C. 1904b « La coopération », in BOURGEOIS L., BROUARDEL P., BUDIN P., GIDE C., MONOD H., PAULET G., ROBIN A., SIEFRIED T., *Les applications sociales de la solidarité*, Paris, Félix Alcan Editeur, p 47-49 in FERRATON C. 2007, p 136.

possibles d'organisation d'un système économique donné, et elle peut parfaitement co-exister avec d'autres modèles.

Plus généralement, il conçoit la coopération comme un moyen de développer ce qu'il nomme « *l'esprit socialiste*. » C. Ferraton explicite ce dont il retourne en écrivant que « *le socialisme chez M. Mauss n'est pas identifié à une organisation économique définie, mais à une croyance individuelle procédant d'une recherche « rationnelle d'idéal » dont la nature repose essentiellement sur des valeurs désintéressées.* »<sup>27</sup> Ceci signifie qu'il ne s'agit pas d'imposer un nouvel ordre économique. En revanche, dans la lignée de C. Gide, Mauss perçoit la coopérative comme un instrument d'éducation morale et politique des individus, de manière à faciliter chez eux la prise de conscience de la supériorité morale de la recherche de l'intérêt collectif sur celle de l'intérêt individuel, et ce par le biais de décisions prises librement et consciemment.

Cette question de la moralité, présente chez tous les auteurs du mouvement associationniste et coopératif, est liée chez M. Mauss à ses travaux anthropologiques auxquels il donne une interprétation politique, notamment de son texte *Essai sur le don*<sup>28</sup>. Si son travail porte exclusivement sur l'explication de la nature et du rôle du don et du contre don dans des sociétés dites archaïques, il construit autour une réflexion qui cherche à concilier la question de la liberté individuelle, propre à la société dans laquelle il évolue, et la recherche de l'intérêt collectif comme principe moral souhaitable. Pour ce faire, la coopération lui semble adéquatement convenir pour réussir cette synthèse entre une morale collective, qui autorise l'expression de la liberté individuelle. C. Ferraton conclue alors en ces termes : « *l'intérêt individuel reste présent mais subordonné à l'intérêt du groupe social auquel appartient le travailleur. Il cherche toujours sa « propre richesse », à la différence près qu'il atteint cet objectif par les services collectifs rendus par l'intermédiaire de son travail ; la production qu'il réalise se conçoit non comme une activité personnelle et indépendante, mais comme une prestation faite à la collectivité, c'est-à-dire un don dont il attend un contre-don conditionnant un effort qu'il est prêt à consacrer à son activité économique.* »<sup>29</sup>

---

27 MAUSS Marcel, 1899, « L'action socialiste » in MAUSS M., *Ecrits politiques*, Paris, Arthème Fayard, 1997, p 72-82 (publié dans le Mouvement socialiste, 15 octobre 1899, p 449-462), in FERRATON C., 2007, op. cit. p 180.

28 MAUSS M., 1923-1924, « Essai sur le don. Forme et raison de l'échange dans les sociétés archaïques..... »

29 FERRATON C., 2007, op. cit., p 149.

Cette approche théorique première, des origines de la formation du mouvement associacionniste à l'appréhension des fondements politiques, organisationnels et philosophique de la coopérative a pour vocation de re positionner l'objet d'étude présent dans une logique historique évolutive. Ce travail se doit d'être complété par la présentation de la structuration de politiques du logement, avant que ne puisse être établi le lien qui uni coopération et logement.

## **1.2. Les politiques du logement en France : structuration et évolution**

Exposer l'histoire de la formation progressive des politiques du logement au cours du 20<sup>ème</sup> siècle est un exercice conséquent. Le choix a été fait de s'en saisir pour deux raisons. La première est, comme il l'a déjà était annoncé ci-dessus, de rendre intelligible dans le troisième temps de cette sous partie ce qui rapproche coopération et logement. La seconde raison, est d'inscrire ce travail dans une réflexion qui concerne la formation et l'évolution des politiques du logement, dans la mesure où les hypothèses de travail sont articulées autour de l'émergence d'une nouvelle catégorie d'action publique, au sein de laquelle le logement est un élément clef. De plus, la présentation des matériaux nécessaires à la démonstration de ses mêmes hypothèses se voit ainsi anticipée.

### **1.2.1. Le logement populaire : « fondation et balbutiements<sup>30</sup> » (1850 – 1953)**

Les ouvrages qui traitent de la question du logement populaire font généralement débiter l'histoire des politiques du logement sous le Second Empire. C'est en 1850 qu'est promulguée la première loi qui interdit l'insalubrité des habitations<sup>31</sup>, et que sont créés des comités d'hygiène consultatifs auprès des municipalités.<sup>32</sup> Cependant J-C. Driant fait

30 DRIANT Jean-Claude, « Les politiques du logement » in REF DICO LOGEMENT pp. 333 à 337.

31 Ministère du logement et de l'équipement, Histoire du logement, <http://www.logement.equipement.gouv.fr.histo/etape1.htm>, page consulté le 09/01/2004 in Corpus de textes, Séminaire 8, « La construction du droit au logement », coordonné par BALLAIN René, UHRY Marc, ENCINAS Yolande, Master PPCS, spécialité VTS, IEP Grenoble, année universitaire 2008-2009.

32 SEGAUD Marion, BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 2003, 451 p.

remarquer que si cette loi représente effectivement un précédent, la seconde moitié du 19<sup>ème</sup> siècle est avant tout marquée par l'initiative privée pour ce qui a trait à la construction des logements populaires. Une frange du grand patronat commence à concevoir comme un devoir et comme une nécessité de construire des habitations réservées à leurs ouvriers. C'est ainsi que commence à se structurer l'armature des organismes d'Habitations Bon Marché (HBM). Ce n'est qu'en 1912 que la loi Bonnevey crée des offices publics communaux et départementaux d'Habitation Bon Marché, soit l'embryon d'un premier service public du logement. Les conséquences dévastatrices de la Première Guerre Mondiale sur les logements dans le Nord-Est de la France, et sur la situation économique générale des français, incite les pouvoirs publics à s'investir plus franchement. Les années 1920 se caractérisent par le développement des organismes publics d'HBM. C'est dans ce cadre qu'est promulguée la loi Loucheur en 1928, elle prévoit la construction de 260 000 logements au total. Cependant cette démarche reste insuffisante puisqu'à cette époque les besoins sont estimés à un million de logements.<sup>33</sup>

La Seconde Guerre mondiale, responsable de la destruction massive d'habitations, aggrave considérablement la situation de pénurie. Ces conditions résultent également de la faiblesse des politiques du logement de l'entre-deux guerre qui n'ont pas agi en conséquence au vu du phénomène d'exode rural. Le constat est le suivant « (...) *insuffisance et inadaptation de l'offre, mauvais état, vétusté et inconfort du parc existant.* »<sup>34</sup> L'intervention publique n'est plus seulement nécessaire, elle devient aussi urgente. La loi de 1948 libère les loyers des logements construits après cette date, maintenant en revanche le contrôle en la matière sur le parc ancien et non muni des commodités modernes. Cette loi basée sur l'initiative privée de construction se révèle rapidement inefficace. L'Etat dans un contexte général de modernisation du pays, de restructuration des secteurs clefs de l'économie, et de boom démographique se voit alors contraint d'agir massivement et efficacement.

---

33 Ministère du logement et de l'équipement, Histoire du logement, op. cit.

34 Ibid.

### 1.2.2. « Du Plan Courant à la réforme de 1977 : une politique centrale de production »

Le Ministre de la Construction, Pierre Courant met en place en 1953 un ensemble de mesures qui organise l'intervention de l'État dans le secteur du logement. Le plan Courant est le fondement d'une nouvelle politique en faveur du logement désormais dit social. La période est alors marquée par trois objectifs principaux. Le premier est de répondre à la pénurie de logements sur l'ensemble du territoire. La production doit être rapide, massive et permettre de rattraper le retard français en terme de salubrité, d'hygiène et de commodité. Le deuxième objectif concerne le logement des plus pauvres, catégorie de population sur laquelle l'Abbé Pierre a attiré l'attention en 1954. Enfin, le troisième pilier de l'intervention étatique concerne la création d'un puissant secteur économique qui doit assurer les objectifs quantitatifs fixés par le gouvernement. La construction devient alors un pôle essentiel des politiques économiques et de l'emploi, influant sur les équilibres généraux du pays. La production industrielle massive de logement se voit d'une part encadrée par une direction monopolistique de l'Etat, et d'autre part des aides financières apportées par le dispositif d'aide à la pierre. Celle-ci se caractérise par : « Une aide financière publique ayant pour but de favoriser la réalisation d'investissements en logement. Elle est versée à destination des maîtres d'ouvrage qui construisent, acquièrent ou réhabilitent des logements. »<sup>35</sup>

En 1957, la logique du zonage s'impose et voit apparaître les Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP). On commence à s'attacher à la rénovation ou à la réhabilitation des centres anciens dégradés, considérés comme des foyers où persiste l'insalubrité. Les années 1970 représentent un tournant pour les politiques publiques du logement. Aux constructions massives et systématiques vient s'ajouter la problématique de l'amélioration qualitative de l'habitat. En outre, le logement représente pour le Gouvernement un poste budgétaire conséquent qu'il souhaite voir réduit. Ces deux éléments, caractérisés par les rapports Barre et Nora, débouchent sur la mise en place d'une politique de l'habitat ancien d'une part et sur la réforme du financement du logement d'autre part, le 3 janvier 1977.

---

35 P. L. « L'aide à la pierre », in Dictionnaire du logement, pp. 13 à 15.

### 1.2.3. Le tournant des politiques sociales du logement : les aides à la personne et la décentralisation

J-C Driant fait remarquer que la réforme de 1977 confirme que la problématique du logement n'a plus seulement vocation à être traitée quantitativement, mais doit aussi être envisagée sous l'angle de la qualité et de la satisfaction des besoins des ménages dans le domaine de l'habitat. Il faut donc faire évoluer la conception de manière à ce qu'elle corresponde davantage aux caractéristiques sociodémographiques, aux moments de vie et aspirations personnelles des individus qui ont accès aux logements sociaux. L'on passe donc d'une « *logique de production, à une politique d'accompagnement de la consommation du logement et du marché.* »<sup>36</sup>

Le passage de l'aide à la pierre à l'*aide à la personne* est la mesure phare de cette loi. Celle-ci se définit comme « *l'ensemble des allocations versées au ménage en fonction de ses dépenses régulières de logement (sous réserve de conditions de logement minimale et avec un plafond pour les dépenses prises en compte), de ses revenus et de sa composition familiale.* »<sup>37</sup> L'Aide Personnalisée au Logement (APL), ainsi créée, prévoit de prendre en charge chaque mois une fraction du loyer des locataires ou de la mensualité d'emprunt des accédants à la propriété. Cette mesure se justifie pour aider les personnes à payer des loyers en augmentation généralisée.

Parallèlement, les premières lois de décentralisation de 1982-1983 ont des répercussions importantes sur le secteur du logement. L'État prend soin de conserver sous sa direction la compétence du logement, notamment dans le domaine du financement, considérant ainsi les enjeux économiques et sociaux inhérents au domaine. En revanche, les politiques de l'habitat voient leurs territorialisations renforcées. On attribue aux communes la responsabilité du règlement de l'urbanisme et du pouvoir de décider de l'usage des sols et du rythme de construction. Le but pour l'Etat étant ici, selon R. Ballain « (...) *de trouver auprès des collectivités territoriales des relais politiques pour traiter l'enjeu de la solidarité nationale au-delà des mécanismes de redistribution.* »<sup>38</sup> En effet, les communes semblent mieux placées pour traiter des questions relatives au logement des personnes défavorisées,

36 DRIANT J-C, in .... Op. cit., p 335.

37 C. F. , « Aides à la personne » in DICO LOGEMENT op. cit. , pp 19 à 20.

38 BALLAIN René, « Les politiques locales de l'habitat et le redéploiement de l'action publique », in FAURE Alain et DOUILLET Anne Cécile (dir.) *L'action publique et la question territoriale*, Grenoble, Presses Universitaires de Grenoble, 2005, p 132-133.



aux exigences affirmées de mixité sociale, et à la maîtrise du développement urbain, soit les nouvelles priorités d'une politique de l'habitat.<sup>39</sup>

Enfin, la loi Chevènement de 1999 qui crée les Communautés d'Agglomération et la loi Voynet relative à l'aménagement durable du territoire, institutionnalisent le niveau de l'Agglomération comme compétent et « (...) *légitime pour prendre en charge les dimensions territoriales des politiques du logement, notamment dans le cadre des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).* »

#### **1.2.4. « Politiques de l'habitat et marché du logement »<sup>40</sup>**

Les années 1990 sont marquées par la problématique du logement des populations dites défavorisées. Différents rapports permettent en 1990 la promulgation de la loi Besson, qui constitue le premier volet d'un plan de facilitation d'accès et de maintien dans les logements des personnes défavorisées. L'article 1<sup>er</sup> fixe le principe suivant : « *Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, (...), pour accéder à un logement décent et indépendant et s'y maintenir.* »<sup>41</sup> Elle rend notamment obligatoire l'élaboration d'un Plan Départemental d'Action pour le Logement Prioritaire des Défavorisés (PDALPD). La loi Besson se voit complétée par le volet logement de la loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998. Parallèlement, un deuxième axe d'intervention s'attache à lutter contre l'habitat dégradé et insalubre, généralement nommé indigne. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) crée la notion de *logement décent*.

A ces deux premières orientations, J-C Driant relève que les politiques du logement ont pour troisième vocation d'accompagner les ménages soit par des aides fiscales ou des aides à la personne, soit en termes d'offre adaptée aux besoins, déclinées en fonction de catégories de populations. Ce dernier point concernant les compétences de l'Etat concorde avec ce que prévoit l'acte 2 de la décentralisation en matière de logement. Les communes et intercommunalités se retrouvent en charge de la production de l'habitat social et de son

39 DRIANT J-C, « Les politiques du logement » op. cit. in SEGAUD Marion, BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, op. Cit., p 335.

40 Ibid.

41 Loi n°90-449 du 31 mai 1990, article 1<sup>er</sup>, <http://www.legifrance.gouv>, (...) page consulté le 03/09/2009.

peuplement, tandis que le département a pour mission de gérer l'aide sociale des personnes en difficulté vis-à-vis du logement.

Ces éléments amènent à concevoir le dernier volet en date des politiques du logement et de l'habitat, comme celui des enjeux urbains. Pour commencer, la dimension d'amélioration qualitative des logements neufs ou anciens demeure une priorité. Elle s'inscrit dans la politique de la ville, elle-même déclinée dans des projets urbains qui ont pour vocation, outre l'amélioration des logements, la valorisation des quartiers dans lesquels ils sont mis en place. Ces opérations sont comprises comme des interventions urbaines qui participent à former l'attractivité d'un territoire donné. Ensuite, ces politiques sont conçues comme un outil qui permet la maîtrise du développement urbain à travers les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ceux-ci, déterminés par les Communes, et de plus en plus par les Communautés d'Agglomération, sont censés assurer la planification et la maîtrise de l'usage des sols. Enfin, la notion de *mixité sociale*, alors même qu'elle se trouve vivement critiquée en tant qu'inopérante dans le monde de la recherche, est l'objet de toutes les mobilisations. Il s'agit d'une part de répartir équitablement sur l'ensemble des communes des catégories de populations aux revenus différents, la législation fixant un minimum de 20% de logements sociaux sur chaque commune, et d'autre part de travailler au mélange des catégories sociales de population dans une même commune. Ce but est notamment poursuivi dans les quartiers placés en politique de la ville qui, à travers de grandes opérations de renouvellement urbain souhaitent déconcentrer le regroupement de populations considérées comme socialement trop homogènes.

Ce temps long consacré à la présentation des politiques du logement permet de concevoir que les priorités publiques d'action se modifient au fur et à mesure de leur structuration. La répartition des compétences entre l'Etat et les collectivités territoriales, fruit des deux vagues de décentralisation, montre qu'en l'état actuel des choses, l'Etat conserve un rôle d'animateur des politiques, mais que la Communauté d'Agglomération utilise les compétences qui lui reviennent pour formuler un véritable projet de territoire, notamment pensé en terme d'équilibres sociaux et d'attractivité.

Si ce matériel a vocation à être précisé et utilisé dans la suite de ce travail, pour l'heure, c'est la compréhension des liens entre l'histoire du logement social et de la forme coopérative qui nous intéresse.

### **1.3. La forme coopérative dans le secteur du logement**

La coopération dans le domaine du logement est ancienne, et suit globalement l'évolution de la structuration des politiques sociales du logement. S'il s'agit d'une voie minoritaire, les différents courants qui la traversent lui confèrent une certaine richesse, et sur le plan de la réflexion, et pour le sujet ici présent.

Un premier temps court est dédié à la présentation de l'expérience des Equitables Pionniers de Rochedale, référence mythique des coopérateurs passés et actuels déjà mentionné précédemment. Un second temps s'intéresse à la structuration progressive des sociétés coopératives dans le secteur du logement, et ce dans toute la diversité de ces composantes.

#### **1.3.1.L' « utopie réalisée » : l'expérience des Equitables Pionniers de Rochedale**

C'est en 1844, dans la banlieue de la ville de Manchester fortement affectée par les conséquences sociales, d'une rapide industrialisation que douze personnes fondent la Société des Equitables Pionniers de Rochedale. Il s'agit d'une société coopérative appelée à gérer des activités de consommation, de production dans le cas où les sociétaires se retrouveraient en situation de chômage ou de trop faible rémunération pour pouvoir subvenir à leurs besoins, et d'habitation. Ce dernier point se trouve présenté dans les statuts rédigés au moment de la formation de la société : « *La société a pour objet et pour plan de prendre des arrangements pour l'avantage pécuniaire et pour l'amélioration des conditions sociales et familiales de ses membres, en réunissant suffisant de capitaux divisés en parts d'une livre chacune, afin de mettre en pratique les projets suivants : ( ...) Construire, acheter ou édifier un nombre de maison destinées aux membres qui désirent s'aider mutuellement pour améliorer leur condition domestique et sociale.* »<sup>42</sup> Les règles d'organisation internes, mentionnées comme référentes pour les travaux de C. Gide, s'articulent autour de plusieurs principes fondateurs. Le principe de la « porte ouverte » stipule que l'expérience accueille

<sup>42</sup> Statuts de la Société des Equitables pionniers de Rochedale, déposé le 24 octobre 1844, Manchester in ATTAR Michel, LOURIER Vincent, VERCOLLIER Jean-Michel, *La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, DGUHC, PUCA, 1998, p 13.

toute personne souhaitant devenir coopérateur; le principe de gestion démocratique prévoit que chaque membre détient une voix indépendamment des parts sociales dont il dispose ; le principe concernant la rémunération des coopérateurs prévoit que d'une part les bénéfices sont un bien collectif impartageable et inaliénable, et que d'autre part le principe dit de « ristourne » prévoit qu'à partir du moment où l'opération envisagée est terminée, l'excédent de capital est partagé à parts égales entre tous les membres ; la rémunération du capital se fait en fonction d'un taux fixe.<sup>43</sup>

Cet exemple historique crée un lien intéressant entre la formule coopérative et la thématique du logement collectif. Il s'agit d'une référence en France pour ce qui relève de l'élaboration de modèles de coopérative d'habitation.

### **1.3.2. Les sociétés coopératives du logement populaire**

La présentation de la structuration des politiques du logement a éclairé le fait que les pouvoirs publics ont mis du temps à intervenir dans le domaine du logement populaire. La situation en la matière au début du XX<sup>ème</sup> siècle est alors caractérisée par une forte pénurie et par des logements qui demeurent insalubres. Cette situation laisse place à l'initiative privée, et notamment à l'apparition des Sociétés Coopératives d'Hbm. C'est la loi Siegfried de 1894 qui ouvre la voie au développement des coopératives d'habitation. Elle instaure des comités locaux d'Habitation à Bon Marché. Cependant, ne prévoyant que de simples exonérations fiscales pour les sociétés construisant des logements salubres à loyers modérés, elle se voit vite complétée par la loi Strauss en 1906, qui acte la possibilité de prêt ou de prise de participation par les collectivités locales. De plus, elle fournit un régime d'intervention des coopératives d'habitants. Parallèlement, aux sociétés classiques d'Hbm, la filière des sociétés coopératives d'Hbm se développe, tout en restant minoritaire. Considérant leur nombre croissant, elles créent en 1908 la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'Hbm. Leurs activités se concentrent sur la construction de petites opérations à destination de populations modestes, et d'activité d'épargne pour permettre d'accorder des prêts à des associés souhaitant construire, ainsi que des caisses de solidarités. L'un des exemples phares de cette période en terme de réalisation est la première « cité jardin » de la région parisienne à Draveil.

---

43 Ibid., p 13.

### **1.3.2.1. L'essor des Sociétés Coopératives d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) : les années 1950 – 1960**

Du fait de la situation d'extrême pénurie de logement dans l'immédiate après-guerre, l'Etat développe une politique massive et volontariste de construction de logements sociaux. Ce sont les organismes Hbm, puis Hlm qui mettent en place cette politique. Une répartition implicite des activités s'effectue alors entre le logement locatif qui revient aux Offices et aux sociétés anonymes d'Hlm, et l'accession à la propriété aux coopératives Hlm soit, pour ces dernières, l'activité qu'elles exerçaient auparavant. Le rapport sur *La place de la coopérative dans le secteur de l'habitat en France* montre que « de 1945 à 1971, les sociétés coopératives, qu'elles soient Hlm ou non tirent profit de la dynamique de reconstruction puis des Trente Glorieuses, pour s'imposer comme les spécialistes de l'accession sociale à la propriété. »<sup>44</sup> Le secteur se divise et se spécialise dans trois branches distinctes.

### **1.3.2.2. De l'auto-construction à l'émergence des coopératives de production**

Le mouvement de l'auto construction prend une première forme concrète en 1948, à partir de la mobilisation de personnes, qui n'ayant pas d'habitation et peu de moyens, voient là la possibilité d'accéder au logement. Les responsables des mouvements de Castor qui fleurissent dans différentes villes de France, font le choix d'être financés par les coopératives d'Hbm pour deux raisons. Ce sont à la fois les seules à accepter de financer leur expérience sous la forme d'accession sociale à la propriété, et la forme d'organisation qui se rapproche le plus de leurs convictions politiques ou religieuses. L'on retrouve en effet parmi les *leaders* du mouvement d'anciens membres de la Résistance, mais aussi des représentants des Jeunesses Ouvrières Catholiques (JOC) et des Jeunesses Agricoles Catholiques (JAC). Les chantiers sont menés en commun sous l'égide de règlements qui indiquent le nombre d'heure de travail que chacun doit produire pour rentrer dans le cadre du programme. En ce sens les expériences d'avant guerre, notamment celles du mouvement cottagiste, sont sources d'inspiration. Le nombre croissant d'expériences incite les Castors à se constituer en Union Nationale des Castors.

---

44 Ibid., p 19.

Néanmoins, ces expériences perdent assez rapidement l'enthousiasme qu'elles avaient suscité dans un premier temps. Le rapport ci-dessus cité écrit : « *Peu à peu, on se rend compte que l'économie apportée par le travail du castor n'est peut être pas aussi importante que ce que l'on avait estimé et que la durée des chantiers s'en trouve allongée ; de plus, les financements publics et la rationalisation des méthodes de construction ont sensiblement réduit les coûts à la charge de l'accédant.* »<sup>45</sup> Cette prise de conscience acte la naissance de Baticoop en 1952, soit la première forme de coopérative de construction. Elle permet le développement d'une filière nouvelle, celle des sociétés coopératives de construction, spécialisées dans l'accession à la propriété, et ce en dehors du mouvement Hlm.

### **1.3.2.3. La location – attribution**

La « *location – attribution* » est une formule d'accession à la propriété proche de la vente à terme, par laquelle l'accédant ne devient pleinement propriétaire qu'après avoir remboursé l'emprunt immobilier qui lui a été délivré par la coopérative Hlm. Cette forme se rapproche des activités premières des coopératives Hbm, souhaitant faciliter l'accession à la propriété pour des ménages modestes.<sup>46</sup>

### **1.3.2.4. La location coopérative**

La location coopérative, seconde modalité d'existence de la coopérative dans la production de logement se caractérise par le fait que le locataire coopérateur se voit octroyer un droit d'usage cessible et transmissible sur son logement en contrepartie d'une contribution au financement de la construction. Cette forme autorisée par la loi sur la coopération de 1947, permet de concilier la simple location et l'accession à la propriété privée en créant un statut d'occupation intermédiaire, proche de la notion de propriété collective. En effet, une personne intéressée par cette formule doit acheter des actions à la coopérative, et souscrire un contrat de location coopération. Celui-ci reconnaît « *un droit de bail* » qui porte sur un logement et un temps déterminé, celui pendant lequel le coopérateur conserve ses parts. La coopérative reste propriétaire du logement, et donc celle de l'ensemble des coopérateurs. Il est à noter que ce

---

45 Ibid., p 20.

46 REPIQUET Anne, *L'habitat coopératif, solution au problème de responsabilisation sociale des copropriétaires sur la commune de Vaulx-en-Vélin*, Mémoire professionnel Master 2 Economie Sociale et Solidaire, Université Lumière Lyon 2, Faculté de Sciences Economiques, resp péda YAHIAOUI M. 2003-2004, 82 p.

type d'aménagement reste dans le cadre des règles fixées pour la gestion et le fonctionnement des sociétés Hlm classique. Ainsi, le choix sur critères de ressources, et le plafonnement des loyers sont de rigueur.

### **1.3.3. De la remise en cause de l'activité (1971) à la définition d'une stratégie de développement (2008)**

L'activité des coopératives Hlm, tout en restant minoritaire dans le secteur du logement social, se développe. L'Union des Coopératives Hlm est créée. En 1965, un décret portant sur le statut de la coopération Hlm impose une spécialisation des coopératives Hlm entre les Sociétés Coopérative de Location Attribution (SCLA) et les Sociétés Coopérative de Location Coopérative (SCLC). Cependant, la méfiance des autorités publiques à l'égard de cette formule de logement sociale demeure. La fiabilité financière de ces sociétés ne semble pas suffisante, et les gouvernements successifs craignent que l'effondrement de l'activité ait des conséquences catastrophiques pour les coopérateurs. C'est une des raisons qui explique la promulgation le 16 juillet 1971 de deux lois qui mettent d'une part un terme aux activités de location coopérative et location attribution des coopératives Hlm, et qui d'autre part instituent les coopératives de production comme seules habilitées à construire des logements. Cet événement ébranle longuement l'activité du secteur.

La reconquête des droits se fait progressivement. Ce n'est qu'à partir de 1983 que les coopératives Hlm obtiennent le rétablissement progressif de l'intégrité de leur objet social. La loi SRU du 13 décembre 2000, leur ré-attribue des compétences proches de celles de l'habitat des sociétés anonymes d'Hlm. Le plan de développement de l'Union Nationale des Coopératives Hlm a défini en 2008 un plan de développement stratégique qui s'organise selon trois objectifs :

- 1) Produire plus de logement en accession sociale à la propriété et développer de nouveaux produits autour de cette activité ;
- 2) Produire mieux en intégrant la qualité environnementale dans les constructions et en généralisant la sécurisation Hlm ;
- 3) Produire partout où les besoins doivent être satisfaits.

L'activité se trouve donc relancée, tout en restant une branche minoritaire dans le secteur du logement social. Le travail des coopératives Hlm se spécialise localement sur la construction de logement en accession à la propriété et la gestion de logements locatifs.

### **1.3.4. La coopérative d'habitants héritière des mouvements coopératifs**

Ce dernier ensemble montre que les liens entre forme coopérative et logement sont anciens, et qu'ils ont donné naissance à une spécialisation en différents secteurs d'activités. La coopérative d'habitants semble donc reprendre des caractéristiques propres aux Sociétés Coopératives de Location Coopération disparue en 1971. En effet l'association Habicoop écrit à ce sujet que : « *Les coopérateurs sont à la fois locataires de leur logement et propriétaires de parts sociales au sein de la coopérative d'habitants, qui est elle-même propriétaire du bien immobilier. Ce sont ici le droit d'usage et la prise de responsabilité qui priment et non la propriété privée.* »<sup>47</sup> La notion de propriété est ici appelée à évoluer. La propriété privée perd sa qualité stricte au profit de l'idée de propriété collective.

Les principes qui régissent la gestion politique de la coopérative sont en tout point identiques à ceux déjà longuement présentés, à savoir qu'une personne possède une voix et ce indépendamment du nombre de part sociale qu'elle possède dans la coopérative. Chaque personne est ainsi appelée à participer de manière égale à sa direction. Le nombre de part sociale acquise dans la coopérative devrait pouvoir différer entre les personnes en fonction du capital personnel disponible. Le nombre de part des personnes ayant un faible apport initial augmente progressivement à mesure de leur rachat. En cas de départ, l'ensemble du capital investit est retournée à la personne.

Concernant le principe de non spéculation déjà mentionné, l'idée est que « *la valeur des parts sociales soit dissociées de la valeur marchande du bien; ce qui coupe court à toute logique de spéculation.* » Ce mode de gestion autorise la coopérative à pratiquer des loyers qui correspondent au coût réel d'exploitation des bâtiments. Les trois auteurs expliquent alors que: « *Ainsi, l'opération est recentrée sur la valeur d'usage des logements et non sur la plus-value qui serait obtenus par un investissement immobilier.* » Ces mécanismes ramènent donc le coût du logement à son véritable coût, ce qui est supposé faire considérablement baisser le prix. De fait, ce fonctionnement rend globalement plus accessible

---

<sup>47</sup> DARRAGON Bertille, FAVIER Marc, ROHART Michel, « Les coopératives d'habitants: une troisième voie à développer en France » in MAURY Y., 2009, op. Cit., p 301.



le logement, et l'ouvre aux catégories de populations modestes, éléments qui conditionnent d'ailleurs la participation au montage financier des collectivités territoriales.

Le troisième pilier définitionnel s'intéresse maintenant à une conception plus récente de l'organisation de l'action, puisqu'il concerne la thématique environnementale. Là où l'angle historique a été privilégié pour aborder les piliers définitionnels concernant les thèmes de la coopération et du logement, une approche différente est naturellement concevable pour le pilier environnemental.

#### **1.4. *Le projet environnemental***

La vocation environnementale des Coopératives d'habitants représente le troisième pilier définitionnel du projet. Il a été mis en avant dans l'introduction que le terme « écologie » revenait beaucoup, et que sa prise en compte s'effectuait selon trois angles principaux qui ont été classés de la manière suivante: la réduction de l'impact écologique du bâtiment ; la baisse de l'impact écologique des habitants ; la réflexion sur l'intégration de l'immeuble et de ces habitants dans la ville. Ces trois éléments révèlent la nature globale de l'appréhension de l'impact écologique du projet sur son environnement. La question de l'efficacité environnementale de la Coopérative d'habitants peut représenter un fil directeur intéressant pour considérer chacun des angles ci-dessus cités, au vu d'une analyse comparative entre deux concepts concurrents et opposés : ceux de «développement durable » et de « décroissance ».

Pour ce faire, la mise en place des outils théoriques est nécessaire pour exposer l'approche différenciée de la problématique environnementale entre le concept de développement durable et celui de décroissance. Ce travail préalable permet d'examiner dans un second temps comment se situe, au regard de cette comparaison, la Coopérative d'habitants vis-à-vis de cette même problématique environnementale.

## **1.4.1. Analyse comparative des concepts de décroissance et de développement durable**

### **1.4.1.1. La décroissance comme concept**

#### **1.4.1.1.1. Restrictions de l'emploi du terme de décroissance**

Aborder le thème de la décroissance est délicat pour deux raisons principales. La première est qu'il s'agit d'un sujet très méconnu, sur lequel il n'existe que peu d'écrits, et encore moins de recherche scientifique. De plus, on peut considérer le thème de la décroissance comme idéologiquement connoté au sens où il est producteur d'une critique du système économique dominant et de la société qui en découle, dans le monde occidental. Ces éléments amènent logiquement la thématique de la décroissance à être habituellement circonscrite dans une sorte de nébuleuse à la marge de la société, dans laquelle figure l'ensemble des idées jugées trop radicales et/ou peu sérieuses.

Ces trois remarques sont de nature à faire aborder le propos avec de multiples précautions, parmi lesquelles figure la restriction de la définition de la décroissance au domaine de l'environnement. L'idée est donc d'élaborer un outil théorique capable dans un deuxième d'observer le concept de développement durable.

#### **1.4.1.1.2. Les fondements théoriques de la décroissance**

##### **1.4.1.1.2.1. Le décroître comme nécessité environnementale**

La création du Club de Rome en 1968 et la publication de son premier rapport en 1972, *The limits to growth*<sup>48</sup>, est rédigé par le Massachusetts Institute of Technology (MIT). Il s'agit d'un travail scientifique rendu public, qui alerte les dirigeants sur le développement économique des pays occidentaux. En effet l'étude se propose de corréler l'évolution de la population humaine en fonction de l'exploitation des ressources naturelles jusqu'en 2100. Il

---

<sup>48</sup> MEADOWS Donnella H., 1972, *The limit to growth*, New-York Universe Books (Trad. Fr.: "Les limites à la croissance" in *Halte à la croissance?*, Paris, Fayard, coll. « Ecologie », 1972.°

en ressort que la poursuite de la croissance économique entraînerait au cours du XXIème siècle la chute brutale des populations à cause de la pollution, de l'appauvrissement des sols cultivables et de la raréfaction des ressources énergétiques. Il s'agit d'un texte clef dans la prise de conscience progressive de la finitude de Terre et des ressources naturelles, piliers du développement industriel des sociétés occidentales. Le message produit relève la nécessité de freiner la croissance économique pour éviter l'épuisement total de ces mêmes ressources. En revanche, rien n'est avancé en ce qui concerne la production de déchets consécutive à ce même développement industriel, et responsable de pollutions diverses. Le rapport Meadows de 1992 s'en charge en expliquant que les limites de la capacité de la Terre à absorber les retombées de l'activité industrielle sont en train d'être dépassées.

Cette entrée en matière portant sur les conséquences environnementales du développement économique tel qu'il est conçu par les sociétés occidentales amène à conclure sur le nécessaire ralentissement de la production industrielle pour réduire l'impact négatif qu'elle a sur la biosphère. La proposition de décroissance de l'activité économique des sociétés occidentales est alors proposée. La paternité de ce terme revient à Nicholas Georgescu-Roegen, qui formule dans les années 1970 une théorie bioéconomique basée sur les lois physiques de la thermodynamique. Sa pensée est riche et complexe. Ce n'est donc qu'un bref aperçu synthétique des conclusions de ses travaux qui est ici présenté de manière à expliquer les raisons pour lesquelles cet économiste et mathématicien créé ce terme.

N. Georgescu-Roegen fonde sa théorie économique sur le principe de la loi de l'Entropie. Il s'agit d'un ordre de grandeur qui permet d'évaluer la dégradation d'énergie d'un système. Il perçoit l'usage qui est fait de la matière par les sociétés industrielles, par le biais de l'extraction de ressources naturelles, comme responsable de l'épuisement de ces mêmes ressources. Cet état de fait provient, selon lui de la conception de l'économie classique qui repose sur l'acceptation mécanique de son fonctionnement. Selon cette perception, l'économie est un modèle mécanique qui se suffit à lui-même et qui fonctionne selon un modèle clos. Or, l'interaction de l'économie avec son environnement au sens écologique du terme est un fait, que ce soit pour l'extraction de la matière première, ou pour les déchets consécutifs à la production et à la consommation. Sur ce point précis, l'économiste écrit : « (...) *ce qui entre dans le processus économique consiste en ressources naturelles de valeur et ce qui en est rejeté consiste en déchets sans valeur. (...) Du point de vue de la thermodynamique, la matière – énergie absorbée par le processus économique l'est dans un état de basse entropie et elle en sort dans un état de haute entropie.* »<sup>49</sup> Pour comprendre le sens de cette affirmation,

---

49 Ibid., p 66.

l'auteur propose une définition qu'il estime claire en se basant sur une mesure de l'énergie inutilisable dans un système thermodynamique. Il poursuit son explication en ces termes : « *L'énergie se présente sous deux états qualitativement différents, l'énergie utilisable ou libre, sur laquelle l'homme peut exercer une maîtrise presque complète, et l'énergie inutilisable ou liée, que l'homme ne peut absolument pas utiliser.*<sup>50</sup> » Les deux formes d'énergie, dont la distinction relève d'un anthropomorphisme, existent à l'état naturel. Or, alors que la quasi majorité des organismes vivants vivent de basse entropie, l'Homme au contraire voit son histoire caractérisée par l'utilisation et la transformation de la matière, la faisant passer ainsi d'une basse à une haute entropie. L'ensemble du processus économique est soumis à cette règle physique qui conditionne la transformation de la matière. N. Georgescu –Roegen fait alors remarquer que la pensée occidentale, incluant l'économie, s'étant affranchie de son rapport à la nature, et ne concevant donc pas la nécessité de relier l'analyse du processus économique aux limitations de l'environnement matériel de l'Homme, la production toujours voulue « *meilleure et plus grande* » a nécessairement débouché sur la génération de déchets « *meilleurs et plus grands.* » A ce premier point, l'auteur ajoute qu'il ne faut pas concevoir la solution du recyclage comme une panacée. Ce processus nécessite de faire usage d'une source d'énergie, caractérisée par une basse entropie, pour pouvoir permettre le travail de transformation des produits de haute entropie. Le rapport du Club de Rome, insiste sur le fait que l'élimination de la pollution, par le biais du recyclage notamment, possède un coût énergétique supérieur au gain. N. Georgescu-Roegen et les auteurs du rapport de 1972 arrive à la même conclusion, à savoir qu'avancer l'idée d'une industrie libre de toute pollution repose sur un mythe, celui d'une durabilité perpétuelle, qui ne tient pas compte des lois naturelles de la physique, auxquelles l'activité humaine est soumise.

#### **1.4.1.1.2.2. La mesure de la pression écologique de l'homme sur la biosphère**

Le constat est donc sans appel, pour éviter une crise écologique responsable de la destruction des écosystèmes de la biosphère, voire de l'espèce humaine : l'activité industrielle, et l'usage irréfléchi des ressources matérielles de la planète doivent décroître. La manière d'appréhender l'économie ne doit plus être déconnectée de l'environnement matériel dans lequel elle prend place. Le calcul de l'impact environnemental de l'activité humaine est venu apporter une appréciation du phénomène, qui formalise la

---

50 Ibid., p 67.

notion de décroissance. Les travaux de Mathis Wackernagel et de son directeur de thèse William Rees<sup>51</sup> sont éclairants en la matière, et s'inscrivent eux aussi dans la continuité du rapport du MIT. Ils mettent en place un outil de calcul pour évaluer la pression écologique (diminution des ressources et de la biodiversité) exercée par les humains sur l'environnement du fait de leur mode de vie, et pour évaluer la capacité de la Terre à la supporter. Leur méthode a pour unité de mesure le nombre d'hectares « utilisés » par habitant sur la planète, étant entendu que les ressources disponibles pour chaque terrien sont de 1,8 hectare. Les résultats montrent que l'empreinte des Etats-Unis est de 9,6 hectares par personne, celle de l'Europe de 4,8 hectares par personne, dépassant ainsi largement les ressources disponibles. Ces travaux mettent également en avant le fait que l'on retrouve la plupart des disparités entre pays riches et pays pauvres, ces derniers ayant souvent une empreinte écologique inférieure à 1,8 point par personne.

Le constat effectué par le calcul de l'empreinte écologique montre sans appel que le mode de vie des individus membres des sociétés occidentales est incompatible avec la survie des écosystèmes. La conclusion environnementaliste est donc là encore la réduction de la consommation, passant par la baisse de la production industrielle.

#### **1.4.1.1.3. Les principes de la décroissance**

Les principes environnementaux qui portent la notion de décroissance reviennent aux conclusions des éléments ci-dessus avancés.

Le constat premier porte sur la nécessité de ré-enchâsser l'économie comme science et comme mode de production et de consommation dans un contexte sociétal, et dans un environnement matériel fini. Le processus économique a, par ce biais la possibilité de concevoir l'impact général qu'il a sur la biosphère en terme d'extraction de matière, de transformation de la matière et de production de déchets.

Le second principe de l'outil décroissance prévoit la réduction de la production industrielle, influant ainsi sur la baisse de la consommation dans les sociétés occidentales. Cet aspect de la définition a pour finalité de diminuer l'impact environnemental de l'activité humaine en général, et de chaque individu en particulier. Cet élément conduit naturellement au troisième axe définitionnel.

---

51 WACKERNAGEL Mathis et REES William, *Notre empreinte écologique*, Montréal, Les Editions Ecosociétés, 1999.

Le calcul de l’empreinte écologique est à faire figurer parmi les indicateurs qui calculent le développement des sociétés. Ce principe remet donc fondamentalement en cause l’indicateur économique phare du développement dans les pays occidentaux, et par la force des choses dans l’ensemble des pays, le calcul du Produit Intérieur Brut (PIB). Par conséquent, ce n’est pas à l’aune de l’accroissement de l’activité économique que les politiques publiques et l’activité des entreprises ont vocation à être conçues, mais bien au vu de leur impact environnemental sur la biosphère.

L’ensemble de ces principes est ici présenté dans le but de créer un outil théorique qui permette d’évaluer les fondements environnementaux de la Coopérative d’habitants, comparativement à ce que proposent les principes du développement durable. Ce n’est donc pas le caractère fondamentalement révolutionnaire de l’outil décroissance qui intéresse ici, mais bien la mesure du degré d’efficacité du projet environnemental porté par l’objet d’étude.

Pour ce faire, la présentation critique des fondements du développement durable, mis en relation avec ceux de décroissance est un passage nécessaire, avant de proposer l’analyse comparative annoncée.

#### **1.4.1.2. Critique des fondements du développement durable**

Il est courant de présenter la notion de développement durable comme émanant du rapport Brundtland, rédigé pour la Commission mondiale sur l’environnement et le développement. La citation bien connue selon laquelle « *un développement durable répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs* » en est extraite.

Les critiques qui s’adressent au développement durable se basent en premier lieu sur les contradictions inhérentes au principe entre un développement économique que l’on souhaite voir se perpétuer, et la soutenabilité environnementale d’un tel projet. C’est la raison pour laquelle Serge Latouche, critique radical du concept de développement durable, avance l’idée selon laquelle le rôle de cette invention n’est pas tant de réfléchir à l’impact écologique des activités humaines, mais bien de penser aux moyens qui permettraient de ne pas modifier le modèle économique dominant basée sur une croissance infinie de la production. Modèle économique qui par l’analyse de N. Georgescu-Roegen, ou de M. Wackernagel, est considéré comme responsable de la dégradation de la biosphère. Serge Latouche formule l’expression

de « concept alibi » pour exprimer le fait que le développement durable ne vient pas remettre en cause le mode de développement économique de l'occident, mais offre au contraire la possibilité de le pérenniser en offrant une image de verdissement de l'activité.

C'est, en second lieu, la thématique de l'illusion technicienne dont est porteuse le concept de développement durable qui est récusée. Celle-ci vient critiquer le fait qu'il est accepté généralement que l'innovation technique permettrait de régler les problèmes de pollution engendrés par l'activité humaine. Or, et c'est ce qui a été avancé au moment de la présentation des travaux de N. Georgescu-Roegen, toute activité de transformation de la matière possède un coût énergétique et engendre la production de déchets : « *On semble croire qu'il suffit de faire les choses différemment pour éliminer la pollution. La vérité, c'est que l'élimination de la pollution comme le recyclage, n'est pas gratuite en terme énergétique. En outre, chaque recyclage.* »<sup>52</sup> Plus globalement, cette attitude est comprise par les observateurs du phénomène comme entrant logiquement dans le prisme sociétal occidental orienté autour de la croyance en la capacité humaine de maîtriser entièrement la nature. Cette illusion technicienne connaît un deuxième axe de critique, celui de la mise à jour du principe d' « effet rebond. » Ce concept révèle qu'à l'utilisation de produits issus de l'amélioration technologique en termes de réduction de la consommation d'énergie, peut répondre un usage accru de l'objet impliquant une augmentation de l'énergie nécessaire à son fonctionnement.

Le troisième élément que critique l'outil décroissance dans le développement durable, c'est la conservation du PIB comme mesure du développement des sociétés humaines, ce qui les restreint à concevoir leur évolution sous l'angle l'accroissement de leurs activités économiques. Or, il a été répété à plusieurs reprises que c'est justement cet accroissement continu de l'activité économique qui condamne la prise en compte réel de l'environnement, et de l'impact que les activités humaines ont sur ce même environnement. Cet ordre de mesure ne se voit pas remis en cause par le développement dit durable.

Ces trois phases d'analyse critique du développement durable mériteraient d'être approfondies. Néanmoins les bases de la réflexion sont présentes. A partir de ces éléments, il est possible d'envisager les fondements écologiques de la Coopérative d'habitants tels qu'ils sont présentés par les promoteurs de projet. Il est peut-être utile de rappeler qu'aucun modèle n'existant encore, l'analyse proposée se cantonne donc au domaine théorique.

---

52 GEORGESCU-ROEGEN N., op. Cit.

### **1.4.1.3. L'analyse théorique de la Coopérative d'habitants par l'outil « décroissance »**

La vocation environnementale de la Coopérative d'habitants se décline en plusieurs éléments qui ont été ordonnés selon trois axes, le premier d'entre eux concernant la réduction de l'impact énergétique du bâtiment. Pour ce faire, les accompagnateurs de projets mentionnent que tous ces éléments : « *critères écologiques dans la construction et la rénovation des immeubles*<sup>53</sup> », « *projet exemplaire d'habitat écologique*<sup>54</sup> », « *conception bioclimatique des bâtiments*<sup>55</sup> ». Cette volonté se décline par le choix des matériaux, on parle alors « *d'éco construction*<sup>56</sup> », de « *matériaux sains*<sup>57</sup> » et de « *provenance locale des matériaux*<sup>58</sup> ». La régulation thermique du bâtiment est pensée dès le choix du terrain de construction, puisque l'orientation nord-sud influe sur sa prise en compte. La conception bioclimatique sous le label Minergie, la « *végétalisation des toits* », et l'usage généralisé d'énergies renouvelables dans tous les cas sont de rigueur.

Ce premier balayage indique que l'objectif est de préserver la santé des habitants par le choix des matériaux<sup>59</sup>, et de réduire l'empreinte écologique du bâtiment. Le prisme décroissant, s'il conçoit favorablement la démarche, rappelle néanmoins que l'utilisation d'énergie renouvelable implique aussi un coût énergétique, et n'implique pas la résolution du problème de la consommation d'énergie. En revanche le positionnement nord-sud d'un immeuble paraît lui plus porteur dans la mesure où l'utilisation passive d'une énergie naturelle possédant une basse entropie permet d'éviter l'utilisation de matériel à haute entropie producteur de déchets de pollution dans sa phase de construction et après que son utilisation fut arrivée à son terme.

La réduction de l'empreinte écologique des habitants, fait appel dans le cas présent à la même distinction. Par exemple, la production d'électricité par le biais d'énergies renouvelables, est inopérante si elle n'est pas assortie au préalable d'une réflexion sur la nécessité environnementale de réduire la consommation générale d'électricité. Pour ce qui

53 Site Internet 1, relevé d'informations, 30/07/2009.

54 Site Internet 2, relevé d'informations, 30/07/2009.

55 Site Internet 3, relevé d'informations, 30/07/2009.

56 Site Internet 2, op. cit.

57 Site Internet 1, op. cit.

58 Ibid.

59 Cette question du choix de matériaux sains pour la construction renvoie à l'impact sanitaire du lieu d'habitation sur les personnes. La littérature scientifique sur le sujet aborde ce point sous plusieurs angles dont la dégradation générale de l'état de santé des personnes et le développement de maladies spécifiques dues au contact quotidien avec des substances chimiques présents dans les produits de construction. La question est aussi abordée dès lors qu'il est question d'inégalités écologiques entre les individus des sociétés occidentales.



concerne les économies d'eau et la réutilisation de l'eau de pluie, on retrouve une décision qui possède un réel impact sur l'empreinte écologique. Le deuxième élément particulièrement intéressant est la proposition de mutualisation d'espaces communs et de l'usage d'objets. Cette pratique implique de fait une réduction de la consommation. Certains projets proposent par exemple l'abandon de la propriété individuelle de l'automobile et de mettre en place un système de location, réduisant ainsi la consommation d'un objet de production industrielle, responsable de pollutions aux formes multiples. Le principe est le même pour la proposition d'atelier de bricolage ou de buanderie.

Enfin, le dernier axe concerne une réflexion globale sur la place de l'immeuble et de ses habitants dans le système urbain dans lequel il se trouve. La « *mixité fonctionnelle* » comprise comme le mélange d'activité entre lieu de résidence, activités économiques, associatives, culturelles, la « *localisation en fonction du réseau de transports en commun* » est un élément remarquable du point de vue du prisme décroissant. En effet, la volonté d'usage des transports en commun indique la volonté de recul de l'usage individuel de l'automobile. Mais la réflexion semble aller plus loin. Le mélange des activités sur site témoigne dans certains des cas, de la possibilité de réduire la nécessité même de déplacement, source de consommation énergétique. En ce sens, l'empreinte écologique des habitants est effectivement conçue sous l'angle de la réduction général des activités énergétiquement coûteuses.

Cette présentation de la vocation environnementale de la Coopérative d'habitants, au vu d'une analyse comparative entre les principes de décroissance et de développement durable, renseigne sur l'efficacité écologique du projet. L'idée qui prédomine étant que la décroissance autorise une réelle réduction de l'empreinte écologique des individus, quand les principes du développement durable sont eux responsables de la pérennisation de comportements responsables de la crise écologique mondiale. Il apparaît que la Coopérative d'habitants, dans ses fondements, crée un système dual qui voit coexister des éléments appartenant aux deux modes d'appréhension de la problématique environnementale. Par conséquent, si les exemples de pratiques décroissantes sont encore limités, ce qui semble pouvoir être mis en avant, c'est le cadre qu'offre la forme « coopérative d'habitants » pour permettre de réfléchir et de développer des modes du « faire » radicalement différents. Il conviendra de reprendre ce point dans la troisième partie de ce travail, afin de concevoir dans quel mesure la reproduction de ce système adéquat pour penser la décroissance, est envisageable, de manière à généraliser des pratiques responsables d'un point de vue environnementale.

## **1.5. L'habitant au centre du projet**

Il est intéressant de remarquer qu'il y a eu une évolution dans l'usage des mots montrant que l'intérêt premier pour la coopérative d'habitation, s'il concernait le contenant, soit l'immeuble ou le logement, se porte maintenant sur le contenu, soit l'habitant. Celui-ci est au cœur du projet. L'étude présente n'a consacré aucun temps à l'observation du fonctionnement de groupes projets, et n'est pas en mesure d'apporter des éléments précis sur ce point. En revanche, cette place de l'habitant est intéressante à concevoir pour dresser un rapide portrait du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) qui figure historiquement dans les modèles d'inspiration de la forme coopérative d'habitants aujourd'hui promue. De plus, cette appréhension de la place centrale de l'habitant qui revêt tour à tour le rôle du concepteur, du gestionnaire, et autour duquel se réorganise le vivre ensemble et la solidarité, est intéressante à noter en tant que pilier définitionnel essentiel, notamment pour ce qu'il implique en terme d'engagements des Institutions Publiques, élément présenté dans la deuxième partie de ce mémoire.

### **1.5.1. La proximité la coopérative d'habitants et le mouvement de l'habitat groupé**

Le texte rédigé par Habicoop, et publié dans le livre de Y. Maury est clair sur ce point puisqu'il indique que: « *Les coopératives d'habitants s'inscrivent dans la mouvance de l'habitat groupé.* »<sup>60</sup> Quant à C. Devaux, elle pointe du doigt dès son introduction le lien qu'il existe entre le MHGA historique, recomposé depuis peu et la forme émergente de Coopérative d'habitants, et ce en raison de la place centrale dédiée à l'habitant dans les deux cas.

Le MHGA est apparu dans la continuité directe des mouvements autogérés issus des événements de 1968. Le principe de vie de groupe et de vie en communauté devient dans les années 1970 un fort élément de mobilisation. Le MHGA est créé en 1977. C Devaux écrit que « *les coopérateurs empruntent à ce mouvement son premier grand principe : la*

---

<sup>60</sup> DARRAGON Bertille, FAVIER Marc, ROHART Michel, « Les coopératives d'habitants:une troisième voie à développer en France » in MAURY Y., 2009, op. Cit., p 300.

*conception en commun d'un habitat convivial et maîtrisé et le partage d'espaces préalablement définis.* <sup>61</sup>» Par contre, la forme juridique de l'habitat groupé autogéré n'est pas précisée, et recouvre de fait des formes d'organisation diverses. Autre différenciation importante : si la coopérative d'habitants comprend bien des parties communes, elles sont clairement dissociées des espaces privés.

La refondation du mouvement et sa nouvelle existence sous la forme associative, l'éco-habitat groupé, génère la coexistence de deux mouvements distincts, porteurs de deux projets différents. Cependant, C. Devaux montre bien le flou qu'il existe au niveau de la frontière censée partager les deux activités. Les esprits dans les deux camps ne sont pas complètement clairs, situation qui pourrait perdurer jusqu'à l'émergence du statut juridique de coopérative d'habitants, et des premiers projets effectifs.

### **1.5.2. L'habitant au centre : une forme exemplaire de démocratie participative ?**

La coopérative prévoit qu'un groupe soit constitué, ou se constitue, et soit à l'origine de la conception de l'ensemble du bâtiment et des logements prévus. Il s'agit donc d'un projet modulable en fonction des besoins et aspirations des individus, qui toutefois inscrivent leurs travaux dans un cadre déterminé par les accompagnateurs : association d'accompagnement de projets de Coopératives d'habitants, Institution publiques, bailleurs sociaux, etc. L'accent est très nettement mis sur le travail collectivement élaboré. En ce sens, le groupe d'habitants figure parmi les concepteurs de leur logement et de la forme d'habitat qu'il souhaite, ce qui dans le secteur du logement collectif est à l'heure actuelle impensable et d'ailleurs impensé.

Le deuxième élément concerne l'implication de l'habitant dans la gestion de son immeuble. La forme coopérative peut faciliter cette responsabilisation/ implication puisqu'elle met sur un pied d'égalité politique l'ensemble des coopérateurs, indépendamment de l'importance de la part sociale qu'ils détiennent dans la coopérative. Ce système d'implication des habitants est présenté par les promoteurs comme intéressant au vu des difficultés existantes dans les copropriétés et immeubles de logements sociaux, ce qui relève de la gestion des parties communes.

---

61 DEVAUX C., op. cit., p 8.

Enfin, une attention particulière est affectée à la qualité et la facilitation du vivre ensemble. Cet aspect des projets, toujours très mis en avant, est généralement expliqué de deux manières. Soit il s'agit de mettre en place, par le biais d'espaces communs, la facilitation des rencontres et des activités communes, définies comme source de convivialité. Soit, c'est la volonté de recréer à une très grande échelle, des réseaux de solidarité entre les personnes dans une société où la solidarité nationale tend à s'estomper, qui prédomine. L'une n'exclut pas l'autre.

Cet ensemble formé autour de la place centrale des habitants recoupe, à chacun des stades de la vie de la coopérative, une implication et une participation de la personne dans le projet. Tout se passe comme si la coopérative d'habitants proposait un modèle de l'habiter, et une certaine conception de la ville conforme en tout point au paradigme de la démocratie participative, en-dehors des Institutions Publiques.

Le travail de définition de l'objet d'étude a examiné les quatre axes déterminants. Un travail de mise en perspective historique des racines du mouvement des coopératives d'habitants a d'abord été conçu selon trois temps. Le premier s'est intéressé aux origines du mouvement coopératif de manière à mettre en évidence les raisons qui expliquent son émergence dans une période donnée. Ce temps a aussi eu pour but d'explicitier les principes de fonctionnement du modèle coopératif, à partir de la pensée de certains théoriciens. La seconde partie du propos s'est concentrée sur le repérage des périodes clefs de la structuration des politiques du logement social, et ce, là encore, avec pour objectif de rendre intelligible d'une part les phases évolutives du secteur du logement coopératif et d'autre part d'anticiper sur la compréhension du contexte d'élaboration des projets de coopérative d'habitants. Enfin, le troisième temps a exposé les liens qui unissent fermement la thématique de la coopération à celle du logement, en prenant soin d'évoquer chacune des composantes de cette famille.

Tous ces éléments contribuent à mettre en évidence que la mobilisation actuelle autour des Coopératives d'habitants n'est pas un objet « déconnecté » et intégralement nouveau. Les formes proposées par les associations promotrices et accompagnatrices de projets puisent dans ces référentiels théoriques, historiques et expérimentaux pour créer l'armature sur laquelle peut reposer l'écriture de projets effectivement novateurs. Cependant, à ces aspects de la question viennent s'ajouter deux autres axes définitionnels également essentiels à capter pour produire une image de ce qu'est la coopérative d'habitants à l'heure actuelle. Le troisième pilier repéré est celui de la vocation environnementale du projet.

L'efficacité et le degré de prise en compte de l'environnement sont intéressants à concevoir. A cet effet, le concept de décroissance a été établi de manière à pouvoir l'opposer à celui de développement durable. Ce travail théorique permet d'apporter des éléments d'analyses comparatives pour évaluer les différents aspects du projet environnemental. Il en ressort que le cadre offert par la coopérative d'habitants est extrêmement intéressant pour la mise en place de nouvelles pratiques écologiques efficaces au vu de l'outil décroissance. Enfin, le quatrième pilier définitionnel s'intéresse à la participation des habitants de la conception du projet, à l'accompagnement des différentes phases du programme immobilier. De plus, une large place est réservée aux habitants en tant que groupe cohabitant, et de nombreux éléments sont censés venir favoriser le vivre ensemble. Cette caractéristique du projet rapproche significativement le mouvement en constitution de celui de l'habitat groupé qui place lui aussi l'habitant au centre de ces plans. La conclusion à laquelle arrive finalement cette présentation, est que la coopérative d'habitants propose un modèle de participation effective de citoyens pour un programme de logement collectif, ce qui est novateur dans le champ de l'action publique.

Cette appréhension large de la nature du projet de coopérative d'habitants a permis de préciser l'ensemble des caractéristiques qui le compose. Il est désormais possible d'aborder pleinement la démonstration des hypothèses proposées en introduction.

La coopérative d'habitants n'existe pas, elle est à créer. Les outils nécessaires à son élaboration ne sont pas encore, et nécessitent eux aussi d'être inventés. Il y a bien sûr des précédents, des expériences passées ou bien des dispositifs présents sur lesquels la coopérative d'habitants peut s'appuyer pour prendre forme. Mais la question de savoir comment agencer les éléments déjà en main, comment créer des instruments spécifiques propres à l'originalité du projet, comment mettre en place une mécanique inédite, posent fondamentalement *problème*. L'ensemble des caractéristiques dont est porteuse la coopérative d'habitant en fait un objet complexe qui nécessite des compétences nombreuses et variées pour qu'elle puisse exister. De fait, différents champs de savoir-faire, propre à la forme juridique coopérative, à la question du logement, à l'ambition environnementale, et à la question de la participation des habitants constitués en groupe qu'il faut savoir accompagner, sont à solliciter. Logiquement, une seule et unique structure ne peut être porteuse de tout le travail à accomplir et à plus forte raison lorsqu'il s'agit d'inventer une méthodologie d'action. Cette situation problématique amène à réfléchir d'une part à l'obligation faite aux porteurs de projets de travailler avec d'autres organisations qui détiennent les compétences adéquates, et d'autre part de réfléchir aux conditions et conséquences de cette coopération entre des acteurs

aux cultures et modes d'intervention distincts. Pour répondre à ces interrogations, le choix a été fait d'utiliser le modèle d'analyse proposé par E. Friedberg qui permet de concevoir, à travers une approche organisationnelle, l'action collective. Ce système de pensée s'inscrit dans la filiation directe de la théorie des organisations, dont il est utile de présenter grâce à une rapide revue de la littérature, les grandes lignes qui permettent à M. Crozier et E. Friedberd, d'élaborer la notion de Système d'Action Concret (SAC), à travers une approche différenciée du problème qui transcende la séparation entre étude des organisations et étude de l'action collective.

## **2. L'émergence de projet de coopérative d'habitants comme problème : construction d'un réseau local d'acteurs concernés et intéressés**

Les travaux sur l'approche organisationnelle s'inscrivent dans la continuité de la théorie des organisations. Un premier temps récapitulatif montre ici les différentes conceptions de l'organisation comme objet d'étude qui explique l'orientation prise par E. Friedberg. L'exposé des différents outils conceptuels qu'il utilise permet ensuite d'aborder les différents éléments explicatifs de la constitution d'un réseau d'acteurs, pour travailler sur l'émergence effective de la coopérative d'habitants.

### **2.1. Revue de la littérature**

L'organisation devient ainsi un objet d'étude sociologique dans la continuité des travaux de Max Weber, qui considère l'Etat comme une structure indépassable dans des sociétés industrielles. Pierre Muller considère que « *son œuvre est une sorte de passerelle entre les réflexions européennes sur la bureaucratisation et les travaux d'origine américaine sur le fonctionnement des organisations.* »<sup>62</sup> La bureaucratie est pour M. Weber une forme d'organisation sociale rationnelle qui agence les différentes tâches, indépendamment des agents qui sont chargés de les exécuter. L'auteur poursuit, et la similitude avec le modèle tayloriste est frappante : « *De même que, dans l'usine, l'ouvrier est 'coupé' de ses moyens de production dont il n'est pas propriétaire et dont l'ordonnancement général lui échappe, le fonctionnaire n'est plus propriétaire de sa charge qui est intégrée dans un univers régi par les seules lois de la division du travail* ». Pour M Weber, ce type d'organisation rend possible la calculabilité des résultats escomptés pour une décision. Talcott Parson<sup>63</sup> inscrit ses travaux dans le fil de cette pensée en réfléchissant aux liens entre société et économie. La société se définit comme un système global composé de sous-systèmes en interaction, organisé autour de quatre fonctions : l'adaptation à l'environnement, la réalisation d'objectifs, l'intégration des membres du groupe, et la préservation des modèles et des normes. L'organisation possède

62 MULLER Pierre, *Les politiques publiques*, Paris, Presses Universitaires de France, Que sais-je, 2006, 6<sup>ème</sup> éd., (1<sup>ère</sup> éd. 1990), p 16.

63 PARSONS Talcott, *Structures and Process in Modern Societies*, New York, The Free Press, 1967.

ces mêmes quatre fonctions, et s'articule avec les autres sous-systèmes existants. Robert Merton, lui, s'intéresse au fonctionnement des organisations, pour son impact sur les individus. Il observe ainsi les difficultés concrètes que génère le dispositif bureaucratique, plutôt que de le considérer par l'entremise de ses caractéristiques de rendement et de régulation.

C'est une évolution significative pour l'objet d'étude que de considérer l'organisation dans son environnement, qui intervient dans l'appréhension de la transformation de la réalité bureaucratique comme lieu d'action des organisations. Tom Burns et George Stalker s'inscrivent dans le courant de l'approche contingente. Pour eux la structure organisationnelle se forme en fonction de son environnement, stable ou instable, selon les formes respectives de modèle mécanique ou de modèle organique. Michael Hannan et John Frieman vont plus loin en expliquant pourquoi, selon eux, la survie ou la disparition d'une entreprise est fonction de la capacité de ses structures à s'adapter de manière optimale à son environnement. Alfred Chandler conçoit, lui, un modèle politique. Il établit une relation fonctionnelle entre environnement et stratégie de l'entreprise. Celle-ci n'est pas uniquement soumise à son environnement, elle peut y intervenir et y agir.

James March et Herbert Simon affirment au contraire que les comportements ne sont pas réductibles à des schémas préprogrammés. H. Simon, à partir de l'étude des choix pris en situation, essaye de comprendre si le comportement des individus, dans le contexte organisationnel, est rationnel ou non. Sa réponse consiste à remettre en cause « *la rationalité parfaite, absolue, et l'idée même d'optimisation de la décision dans les organisations en proposant l'usage d'un nouveau concept, celui de rationalité limitée.* »<sup>64</sup> En effet, selon lui, la connaissance est imparfaite, l'anticipation est difficile et il existe tout un champ de comportements possibles. J. March se concentre sur le fait qu'il existe différentes formes de rationalité qui peuvent être mises en œuvre. Il considère qu'il est intéressant de se pencher sur les mécanismes qui président aux choix. Ce même sociologue met au point avec Michael Cohen et John Olsen le modèle de la « *garbage can* » comprise comme celui de l'anarchie organisée. « *Pour tenter de comprendre les processus de ce type d'organisation, on peut considérer chaque occasion de choix comme une corbeille à papiers dans laquelle les différentes sortes de problèmes et de solutions sont jetées par les participants au fur et à mesure de leur apparition.* »<sup>65</sup> L'image des papiers, tous mélangés les uns avec les autres,

---

64 SCIEUR Philippe, op. cit., p 71.

65 Ibid.



offre une métaphore qui signifie que le processus de décision est un mélange entre les problèmes, les solutions, les participants, et les occasions de choix. Michel Crozier travaille, lui, sur la bureaucratie. Il considère l'individu dans l'organisation comme un acteur susceptible d'agir sur le système qui le porte, en fonction d'objectifs qui lui sont propres. En outre, cet acteur peut donner son accord pour construire des compromis, afin de coopérer, se plaçant ainsi en situation d'interdépendance stratégique.

L'ensemble de ces avancées dans la conception du fonctionnement de l'organisation débouche à la fin des années 1980 sur l'ouvrage de M Crozier et E. Friedberg, *L'acteur et le système*. Il s'agit d'une analyse, dite stratégique, qui repose sur cinq postulats : l'organisation comme action collective ; l'indétermination des comportements humains ou la liberté de l'acteur ; l'indétermination inhérente au système d'action et les incertitudes qui lui sont afférentes, l'acteur considéré comme une tête ou l'affirmation de l'homo sociologicus cognitif, la rationalité limitée et stratégique comme mode d'action et d'explication de l'action. Leurs travaux mettent en place des concepts clefs pour la discipline et pour le sujet de mémoire ici présent :

1) Le concept d'**acteur** : signifie que les « *agents d'une organisation ne sont pas passifs. Au contraire, leur place dans l'organisation ne peut être définie qu'à travers leur action ;* »

2) Le concept de **stratégie** : Cette même action « *n'est pas fondée sur un intérêt clairement identifiable mais sur une utilisation plus ou moins habile de règles formelles et informelles de l'organisation. Cette mobilisation des ressources dont peut disposer un acteur s'organise donc autour d'une stratégie orientée vers la réalisation des buts qu'il s'est fixé ;* »

3) Le concept de **pouvoir** : « *L'utilisation de ces ressources (expertise, information, maîtrise de l'interface entre l'organisation et son environnement...) par les acteurs détermine des situations d'échange entre les acteurs fondées sur des relations de pouvoir ;* »

4) Le concept de **système organisé** : « *Une organisation est que la somme des actions de ses membres. Elle constitue un système d'action concret dont les règles de fonctionnement s'imposent aux différents acteurs indépendamment de leurs propres préférences.* »<sup>66</sup>

---

66 Cf. les travaux issus du Centre de sociologie des organisations et notamment E. Friedberg, *Le pouvoir et la règle, dynamiques de l'action organisée*, op.cit., in MULLER P., op. cit., p 18-19.

E. Friedberg, dans *Le pouvoir et la règle* reprend à son compte les concepts ci-dessus présentés, et se propose d'approcher stratégiquement l'action collective organisée. Il est utile de rappeler à ce niveau que la réflexion organisationnelle qu'il met en place « *cherche à étudier les processus par lesquels sont stabilisées et structurées les interactions entre un ensemble d'acteurs placés dans un contexte d'interdépendance stratégique.* »<sup>67</sup> La coopération des acteurs se voit ainsi agencée par l'instauration d'un système d'action concret, qui, en même temps qu'il produit les règles du jeu qui permettent l'action collective, redéfinit les contours de l'objet qui a suscité ce travail commun.

Cette vision de la coopération entre des acteurs issus de différentes organisations, est celle qui a été privilégiée pour la formulation de la problématique de ce mémoire : Par l'approche organisationnelle de l'action collective, comment comprendre l'élaboration d'un système d'action concret par et aussi pour l'émergence de formes originales de coopératives d'habitants ? Pour répondre à cette interrogation, un premier temps consiste à repérer l'existence d'un réseau d'acteurs concernés par la résolution du problème que représente l'élaboration du projet. Conformément à la posture que préconise E. Friedberg, c'est de l'observation empirique que doivent s'affirmer les principes qui président à la constitution d'un réseau d'acteurs. Cette démarche permet de démontrer, dans un premier temps, que le réseau peut exister à partir des sollicitations des porteurs de projet, et qu'ils mobilisent un argumentaire auquel sont sensibles les organisations dans le contexte présent. Mais c'est aussi l'intérêt stratégique de l'organisation qui entre en jeu, pour décider de participer, ou pas, au travail collectif entre les acteurs. Enfin, il apparaît que l'interconnaissance préalable et l'existence de réseaux déjà constitués sont des facteurs qui facilitent la structuration de la coopération autour de l'objet coopérative d'habitants.

## **2.2. Les caractéristiques de la Coopérative d'habitants : une définition mobilisatrice**

La coopérative d'habitants présente la particularité de proposer un projet qui, dans toutes ses composantes définitionnelles, s'insère parfaitement dans les référentiels d'actions actuels des pouvoirs publics en général et des collectivités territoriales en particulier. Ce constat qu'il convient de présenter dans un premier temps, procure une audibilité certaine au

---

67 FRIEDBERG E. op. Cit., p 25.

projet, qui allant de paire avec les valeurs qu'ils portent, permet de comprendre la structuration de réseaux locaux d'action.

## **2.2.1. Analyse du contexte : présentation du projet, audibilité et partage des valeurs**

### **2.2.1.1. Des projets audibles dans le contexte présent**

#### **2.2.1.1.1. La notion de référentiel**

Le terme de *référentiel*, utilisé dans l'introduction de cette première partie du propos, nécessite d'être expliqué, de manière à concevoir de quelle manière il intervient dans la définition de l'action orientée autour de la question du logement, dans le cadre du développement durable et de la participation.

La notion de référentiel est le fruit d'un long travail théorique, produit par l'analyse des politiques publiques. Il n'est pas question de revenir ici sur la genèse complète de cette branche de la science politique, ce point n'étant qu'un élément illustratif de la réflexion plus globale sur la question de l'action organisée. Néanmoins, il semble utile de définir le référentiel pour rendre compréhensible la démonstration sur l'analyse contextuelle faite par les porteurs de projets.

Pierre Muller inscrit cette notion dans le cadre plus large de l'analyse cognitive des politiques publiques qui conçoit l'action publique non plus seulement comme un espace dans lequel des acteurs s'affrontent en fonction des intérêts qu'ils représentent, mais aussi comme « *le lieu où une société donnée construit son rapport au monde et donc les représentations qu'elle se donne pour comprendre et agir sur le réel tel qu'il est perçu.* »<sup>68</sup> Par conséquent, dans le champ de l'action publique, ce rapport au monde, ces représentations sont responsables de ce qui est jugé problématique et de la manière dont se définit un problème. Cette définition influe à son tour nécessairement sur les solutions envisageables et envisagées pour venir le résoudre. Pierre Muller poursuit en ces termes : « *La définition d'une politique*

---

68 MULLER Pierre, « Référentiel », BOUSSAGUET Laurie, JACQUOT Sophie, RAVINET Pauline (dir), (2<sup>ème</sup> éd.), *Dictionnaire des politiques publiques*, Presses de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, Paris, 2006, p 372.

*publique repose sur une représentation de la réalité qui constitue le référentiel de cette politique.* »<sup>69</sup> Le référentiel d'une politique publique correspond donc à la fois à un processus cognitif, soit une certaine compréhension du réel, et à un processus prescriptif qui prévoit et induit une action sur cette même réalité. L'auteur poursuit en expliquant que cette qualité prescriptive se décline selon quatre niveaux de perception du monde : les valeurs qui correspondent aux représentations de ce que l'on classifie entre le bien et le mal ; les normes ici présentées comme ce qui permet de réduire les écarts qui existent entre un réel perçu et un réel souhaité ; les algorithmes qui sont des relations causales indiquant les conséquences d'une décision sur l'action qui en découle ; et les images qui sont des vecteurs dits implicites des trois niveaux de perception précédents, et qui font sens immédiatement. Enfin, P. Muller explicite la différenciation qu'il y a entre un référentiel global concernant la perception générale qu'une société a de son environnement, du monde et des principes d'action permettant d'agir sur ces mêmes espaces, et un référentiel sectoriel qui s'attache aux représentations propres à un secteur, à un domaine ou à une profession, déterminant la place et le rôle de cette même entité pour agir sur ce réel perçu.

Cette notion de référentiel, qu'il soit global ou sectoriel, apparaît comme particulièrement utile pour aborder la question de la crise du logement, de l'environnement au sens écologique, et de la participation ou de l'idée de démocratie participative. En ce sens, les porteurs de projet expriment à travers les caractéristiques définitionnelles de la coopérative d'habitants, leur propre vision des problèmes ci-dessus mentionnés, ainsi que les solutions à leur apporter.

#### **2.2.1.1.2. Un contexte de crise du logement**

##### **2.2.1.1.2.1. Présentation du projet**

Les porteurs de projets présentent la coopérative d'habitants comme un projet immobilier dans le sens où il s'agit de réaliser la construction de logements, majoritairement collectifs. Pour ce faire, ils exposent la perception qu'ils ont des branches privées et publiques de ce secteur, et le positionnement envisagé de l'innovation que représente leur projet vis-à-vis du constat effectué. L'article: « Les coopératives d'habitants : une troisième voie à

---

<sup>69</sup> Ibid., p 373.

développer en France », <sup>70</sup> rédigé par trois membres de l'association Habicoop est éclairant en la matière. Le titre même est ambitieux puisque la proposition est faite de concevoir la coopérative d'habitants comme une troisième voie du logement entre logement privé et logement social. Le constat sur la crise du logement, observable à travers son coût en constante augmentation aux niveaux national et local, est le premier stade de l'analyse contextuelle. Ils écrivent que « *sous l'effet de la spéculation immobilière, les prix se sont envolés dans certains quartiers, tant à la location qu'à l'achat.* <sup>71</sup> » Y. Maury vient confirmer cette assertion par une note de bas de page en rappelant que sur l'agglomération lyonnaise, les coûts de construction ont augmenté de 50% entre 1994 et 2004. De plus, pour anticiper sur la question du logement social, il ajoute que 44 000 personnes sont sur liste d'attente pour accéder au logement social, ce qui correspond à trois années d'attente. C'est également ce que font valoir les structures d'accompagnement et les groupes projets interrogés. En effet, face au coût du logement, il apparaît nécessaire de réfléchir à la « *création d'un parc à coût modéré, en dehors du marché spéculatif du logement* <sup>72</sup> ». Dans un autre groupe projet, l'analyse du contexte provient de la situation individuelle des membres qui payent entre « *400 et 900 euros de loyer par mois* ». Il leur semble inacceptable « *de donner une part aussi conséquente de leur salaire, et d'enrichir des individus au titre de la détention de la propriété privée* ». Par conséquent, il convient de rechercher un système de logement autre, de manière à faire échapper l'habitat à la spéculation immobilière. <sup>73</sup>

Le constat se poursuit dans l'article d'Habicoop, en mettant en évidence que la ville est l'objet d'une fragmentation socio spatiale, responsable, selon eux, de la disparition de la mixité sociale. La ville se voit partagée entre des zones dans lesquelles vivent les personnes aisées et d'autres où vivent des personnes modestes et pauvres. Cette vision est également celle de certains groupes projets, qui considèrent à la fois cette situation comme dommageable, et comme motrice de leur action.

L'analyse porte ensuite sur la question du logement social, qui connaît plusieurs difficultés inhérentes à son fonctionnement. D'abord, les personnes qui sont logées en hlm se retrouvent reléguées dans ces logements car elles n'ont pas les moyens d'en sortir. Par conséquent, le *turn-over* qui théoriquement devrait permettre aux primo-accédants d'entrer dans le logement social n'a pas lieu, et les bénéficiaires se retrouvent comme coincés dans un habitat souvent stigmatisé. Les lieux de localisation des logements sociaux sont des trappes à

70 DARRAGON Bertille, FAVIER Marc, ROHART Michel, « Les coopératives d'habitants : une troisième voie à développer en France » pp. 299-305, in MAURY Y., 2009, op. Cit.

71 Ibid., p 299.

72 Entretien GP-SA, 2, p 2.

73 Entretien GP, 5, p 2.

pauvreté qui font se concentrer aux mêmes endroits des personnes connaissant des difficultés sociales. Les auteurs notent également qu'il existe dans ces lieux d'habitation une certaine dégradation des espaces communs et un déficit général d'appropriation des lieux.

Ces constatations -sur les défaillances du logement et du logement social- sont identifiées comme problématique et nécessitant une intervention. La forme coopérative d'habitants est alors une réponse construite qui permet une baisse du coût du logement puisqu'il correspond à son coût de revient, dans la mesure où le système envisagé sort du marché spéculatif du logement, et qui, par là même, rend de nouveau abordable le logement aux ménages modestes et pauvres. La volonté de travailler ensemble à la conception du logement, ainsi que la mise à disposition d'espaces communs apportent des possibilités de promouvoir le vivre ensemble. En outre, la forme coopérative, à travers son montage financier, est capable d'assurer l'accompagnement de l'habitant dans la gestion prévisionnelle de son logement et de l'immeuble.

#### **2.2.1.1.2.2. Audibilité du projet**

Les Institutions publiques, soit les collectivités territoriales et Etablissements Publics de Coopération Intercommunal (EPCI), qui répondent favorablement aux sollicitations des porteurs de projets, sont motivées pour différentes raisons parmi lesquelles la reconnaissance du caractère audible des éléments constitutifs de la coopérative d'habitants. En effet, le thème du logement, point sensible dans l'activité des collectivités territoriales, répond parfaitement à cette logique tant sur la question du coût, que du logement social et de la mixité sociale.

Le contexte de crise du logement est évoqué dans tous les entretiens avec les Institutions. Il apparaît en effet que le système instauré par la loi Barre de 1977 qui « crée l'aide à la pierre est responsable d'un manque général de construction ». Il en résulte « une carence de logement pour toutes les catégories de population, et un coût de construction décalé par rapport au pouvoir d'achat des ménages. »<sup>74</sup> Une autre Institution abonde dans le même sens en expliquant que l'intérêt porté à la coopérative d'habitants relève notamment du « principe de non spéculation mis en avant dans un contexte de crise du logement », puisque ces deux éléments sont responsables de la « hausse du coût du logement pour tous les ménages et d'une offre insuffisante pour les ménages pauvres et modestes. »<sup>75</sup>

74 Entretien Instit., 4, p 1.

75 Entretien Instit., 3, p 2.

Si le débat porte bien sur la question du « *logement accessible*<sup>76</sup> », le logement social se voit l'objet d'une attention plus conséquente encore. L'on réfléchit alors sur la question du coût en termes de réalisation « *d'économies par rapport aux missions classiques des promoteurs et aux prix qu'ils pratiquent. Une baisse de 15 à 20% sur le prix de sortie est estimée.*<sup>77</sup> » Les objectifs de construction de logements sociaux fixés par la loi SRU entrent également en ligne de compte dans l'attention portée au sujet. L'objectif de 20% qui incombe aux communes est parfois difficile à atteindre. Par conséquent, quant bien même, la proposition faite par la coopérative d'habitants demeure marginale, elle attire dans ce contexte l'attention.<sup>78</sup> En effet, « *dans le contexte de crise du logement, il convient de commencer à travailler sur des solutions autres, différentes de logement. Il faut travailler sur des mécanismes de réalisation et de financement nouveaux. Ces innovations auront alors vocation à venir en complément, en renforcement des solutions déjà existantes, et notamment du logement social tel qu'il existe et fonctionne aujourd'hui.* »<sup>79</sup> La question du délabrement du parc de logement privé ancien, pose aussi question dans la mesure où il abrite localement des poches de population pauvre et modeste qui ne peuvent pas faire face à l'entretien des parties communes des co-propriétés ou des habitations elles-mêmes. Ces personnes qui rentrent totalement dans les plafonds de ressources hlm ne peuvent pas prétendre au logement social car les loyers en sont trop élevés. De fait réfléchir à une formule de logement qui permette une meilleure gestion des locaux, et des loyers modérés est une nécessité.<sup>80</sup>

Enfin, la question de la mixité sociale interpelle également les Institutions publiques car elle constitue, pour ces dernières, un véritable cheval de bataille. La coopérative d'habitants est intéressante grâce à son traitement de la « question du vivre » ensemble, de « la mixité sociale », et à « l'évitement de la création de l'entre-soi, soit la propension qu'ont les individus à vivre dans les mêmes lieux que des personnes du même milieu socio-culturelle, qui est un problème. »<sup>81</sup> Ce projet représente pour une élue de l'agglomération lyonnaise une « *réelle ouverture sociale* », « *les ménages n'ont pas des niveaux de revenus très élevés, ils entrent tous dans les plafonds de ressources hlm. Ce sont des classes moyennes inférieures.* »<sup>82</sup>

76 Entretien Instit., 6, p 1.

77 Entretien Instit.-SA, 2, p 2.

78 Entretien Instit., 4, op.cit.

79 Entretien Instit., 3, op.cit. p 4.

80 Entretien Instit., 1, p 1.

81 Ibid., p 4.

82 Entretien Instit., 5, op. cit, p 1.

### **2.2.1.1.3. Le référentiel « environnement »**

#### **2.2.1.1.3.1. Présentation du projet**

La notion de référentiel, qui ne semblait pas complètement opérante pour ce qui concerne la question du logement, l'est bien davantage pour ce qui touche à l'environnement. Il a déjà été mentionné dans la première partie de ce travail que la coopérative d'habitants possède une forte vocation environnementale et qu'elle est porteuse, aux côtés de principes, en voie de devenir classiques, et qui sont représentatifs de la prise en compte de la donne écologique dans l'immobilier, d'éléments qui la rendent intéressante car faisant preuve d'un modèle d'analyse rigoureux sur le plan de l'efficacité environnementale. La présentation du projet environnemental est, comme le rappelle cette citation d'Habicoop, particulièrement soignée : « (...) tous les signaux d'alerte écologique sont au rouge. L'objectif est de développer à grande échelle, des logements qui utilisent des matériaux à très faible énergie grise, qui permettent une moindre consommation d'énergie, la gestion intelligente des eaux de pluie et des déchets, un impact spatial minimal, la mise en commun de l'électroménager et d'espaces, etc. Face à ce constat, l'association Habicoop travaille à l'émergence d'une alternative qui faciliterait l'accès à des logements écologiques, notamment au bénéfice de populations exclues du marché classique. »<sup>83</sup>

#### **2.2.1.1.3.2. L'audibilité du projet**

Là aussi, les Institutions publiques se montrent particulièrement attentives sur ce point. Plusieurs personnes interrogées font valoir le fait que c'est l'argument principal qui a été mis en avant dès sa présentation : « *Le projet a été présenté sous des termes écologiques responsables. La centralité de l'emplacement souhaité a par exemple un impact sur les déplacements et l'accessibilité des logements.* » De plus, elle ajoute que la « *démarche environnementale est ambitieuse.* »<sup>84</sup> Une autre personne relève que l'argumentaire des

83 Darragon B., FAVIER M., ROHART M., « Les coopératives d'habitants : une troisième voie à développer en France, op. Cit. p 300.

84 Entretien Instit., 5, op. cit., p 1.



porteurs de projet a été reçu positivement, notamment pour son volet environnemental qui prévoit « *le bâtir écologique, la thématique des économies d'énergie et plus généralement les principes du développement durable.* » Il est alors clair que « *la place croissante de l'écologie joue un rôle majeur dans la prise en compte du concept de coopérative d'habitants.* »<sup>85</sup> La sensibilité politique joue un rôle conséquent, comme le soulignent les propos de ce directeur de quartier d'une mairie communiste de la région parisienne qui pose le problème de la manière suivante : si le projet écologique doit être effectivement ambitieux en s'inscrivant dans « *les règles du développement durable* », en « *respectant la santé des personnes par le choix de matériaux sains* », en « *construisant des bâtiment à très haute performance énergétique* », il s'agit avant tout de s'interroger sur : « *Comment une population modeste peut avoir accès à des logements de qualité ?* » La question de fond est donc de savoir « *comment fait-on s'adresser le développement durable comme théorie et concept politique à un public modeste et pas seulement à des bobos, ce qui est théoriquement sa vocation ?* »<sup>86</sup>

Cette motivation extrême des pouvoirs publics à se saisir d'un projet, qui semble exemplaire sur le plan environnemental, est à comprendre en terme de contexte qui promeut une certaine forme d'écologie au rang de paradigme. C'est à ce titre qu'est utile la notion de référentiel du développement durable.

#### **2.2.1.1.3.3. Référentiel de développement durable**

Le principe initial du développement durable a déjà été présenté comme provenant du rapport Bruntland de 1987. Cette première définition orientée vers l'environnement se voit complétée au Sommet de la Terre de Rio de Janeiro qui prévoit trois piliers devant être conciliés dans une perspective de développement durable : le progrès économique, la justice sociale et la préservation de l'environnement. C'est également au cours de ce sommet qu'est créé l'Agenda pour le 21<sup>ème</sup> siècle. Celui-ci a pour objectif de présider à la mise en place de structures institutionnelles relais dans chaque pays, destinées à coordonner les initiatives prises à l'échelon national. Les Etats sont invités à agir en réalisant des Agendas 21, et les collectivités locales en rédigeant des Agendas 21 locaux. Ces instances locales sont rapidement identifiées comme étant les actrices clefs de la promotion du développement durable. En ce sens l'Agenda 21 local est identifié comme étant « *à la fois un document stratégique et opérationnel : c'est un projet de territoire à long terme qui se décline en*

85 Entretien Instit., 6, op. cit., p 3.

86 Entretien Instit., 1, op. cit., p 3.

*programmes d'actions soumis à une évaluation régulière. Ce projet résulte d'un large débat organisé à l'échelle de chaque territoire, notamment à l'échelle de l'agglomération ou du pays. »*<sup>87</sup>

C'est à la lumière de ce document qu'est envisagée notamment la politique territoriale environnementale. Il est un témoin de l'établissement d'un référentiel de l'action publique ordonnée autour d'une certaine perception de la problématique environnementale. Conformément à ce qu'il a été avancé plus haut, la perception du réel est maintenant imprégnée de la donne écologique, ce qui oriente la définition de l'agir public autour de cette prise en compte. De fait, ce milieu est très favorable à une grande audibilité du projet de coopérative d'habitants puisqu'il développe une sérieuse prise en compte de l'environnement. Le contexte, tout comme pour la question du logement est favorable aux porteurs de projets.

#### **2.2.1.1.4. Le référentiel de démocratie participative**

##### **2.2.1.1.4.1. Présentation du projet**

Le volet participatif des projets de coopératives est le dernier élément invoqué de manière significative par les acteurs. Il s'agit comme il l'a été présenté précédemment d'un axe définitionnel essentiel. Une structure d'accompagnement de la région parisienne rappelle ainsi que ces bases théoriques puisent dans l'expérience de l'habitat groupé, en plaçant l'habitant au centre de la conception du projet.<sup>88</sup> Habicoop met également en avant cet état de fait, tout en précisant davantage la nature du projet : *« Dans ce type de projet immobilier, les habitants prennent en main la conception et la gestion des logements, en accordant toute l'attention nécessaire aux espaces et services partagés (...). Les futurs habitants construisent ensemble la structure et déterminent son fonctionnement. Leur réflexion commune dessine un projet collectif d'habitat. Puis ils participent activement aux différentes étapes de construction du programme immobilier. »*<sup>89</sup>

---

87 COMELIAU Laurent, HOLEC Nathalie, PIECHAUD Jean-Pierre, « Repère pour l'agenda 21 local » in Dossier et Débat pour le Développement durable, p 45, [http://www.association4d.org/IMG/pdf/agenda\\_21\\_local.pdf](http://www.association4d.org/IMG/pdf/agenda_21_local.pdf), (page consultée en juin 2007).

88 Entretien GP-SA, 4, Région parisienne, 05/06/2009.

89 Darragon B., FAVIER M., ROHART M., op. Cit.

#### 2.2.1.1.4.2. L'audibilité du projet

De manière identique à la question environnementale ce point semble être pris en compte par les Institutions publiques, notamment du fait du contexte qui place la participation des citoyens, au cœur des objectifs de leurs politiques. En ce sens, le référentiel de la démocratie participative, qui anime les collectivités territoriales, rend particulièrement audible la présentation de la coopérative d'habitants. Les propos du directeur de quartier, en charge de la participation des habitants dans une mairie communiste de la région parisienne, expliquent que l'enjeu est de savoir comment réussir à mobiliser les habitants sur la question de leur logement, comment leur permettre de s'organiser par eux-mêmes lorsqu'ils sont confrontés à l'habitat dégradé. Il poursuit, s'interrogeant au-delà de cet aspect, en exprimant l'intérêt suscité par la coopérative d'habitants pour sa capacité supposée « *à faire que les gens s'organisent par eux-mêmes en réseau de solidarité, et ce dans un contexte actuel de crise.* »<sup>90</sup> Une autre mairie communiste, place cette question de la participation comme essentielle pour elle, et rappelle que ce projet s'inscrit dans une culture de la participation vieille de 70 ans. Un autre intervenant, de sensibilité politique proche, rappelle l'intérêt extrême des mairies socialistes pour les « *projets qui émanent des habitants* », dans la mesure où la sensibilité à la thématique de la démocratie participative est forte.

Au vu de cet exposé, il apparaît que les caractéristiques définitionnelles de la coopérative d'habitants concernant le logement, l'environnement et la participation sont des éléments audibles pour les collectivités territoriales. Le fait que les arguments développés par les promoteurs de projets soient effectivement entendus amène à s'intéresser aux éléments contextuels qui permettent de comprendre ce pourquoi les Institutions publiques se saisissent de la problématique. Au-delà même d'un contexte favorable, la notion de référentiel, par le fait qu'elle oriente la perception du réel et les modes d'action sur ce même réel, aide à comprendre pourquoi certaines caractéristiques de la coopérative d'habitants sont bien reçues dans l'ensemble.

L'observation du phénomène de constitution d'un réseau, amène également à concevoir le fait que l'accueil réservé aux porteurs de projet se fait aussi sur la base de valeurs partagées.

---

90 Entretien Instit., 1, op. Cit., p 4.

## 2.2.2. Des valeurs partagées

La coopérative d'habitants est un mode de concevoir le logement empreint de valeurs politiques fortes, basées sur une certaine vision de la société. Le long développement consacré à l'émergence de la coopérative a largement illustré ce point. De fait, il apparaît nettement dans les discours des personnes interrogées que cette question des valeurs est importante et explique l'engagement et le soutien de leur organisation au projet.

Le premier élément touche à la distinction entre différentes formes de militantisme. A plusieurs reprises, il est mentionné le fait que ce projet, puisqu'il est porté par des militants sérieux, influe fortement sur la prise en compte effective du sujet. Il a été reconnu par exemple localement que le projet a été porté devant une Institution par de « *bons militants, posés et sérieux* ». « *C'est important pour la crédibilité d'une entreprise et pour la connaissance sur la manière de travailler. L'expertise qu'ils produisent mérite le respect et l'être constructif' possède un rôle majeur dans la recherche de partenaire institutionnel.* »<sup>91</sup> Un chargé de mission logement d'une mairie de l'agglomération lyonnaise explique également que « *ce sont des militants qui s'organisent. Il s'agit d'une mobilisation qui est à valoriser dans une mairie de gauche.* »<sup>92</sup> Au-delà de l'appréhension du militantisme, le fait qu'il s'agisse d'un projet émanant de la mobilisation citoyenne est fortement valorisé. Et il est considéré que « *l'initiative citoyenne se doit d'être entendue par l'Institution, notamment dans un contexte où la démocratie et la participation font défaut.* »<sup>93</sup>

La reconnaissance du projet provient ensuite de la proximité politique entre les deux parties prenantes. « *La coopérative d'habitants est une forme qui permet la construction de logements, qui élimine les dividendes inutiles des sociétés immobilières. Par conséquent, c'est une forme qui reçoit notre sympathie.* »<sup>94</sup> La vision politique de la société influe en outre dans la mesure où ce projet est considéré comme ouvrant des portes jusqu'alors closes « *L'intérêt pour ce projet est fortement suscité par la possibilité que trouvent ainsi les habitants d'influencer et de participer à l'aménagement de leur ville, la possibilité qu'ils ont de réinventer la ville eux-mêmes.* »<sup>95</sup>

91 Entretien Instit., 6, op. Cit., p 1.

92 Entretien Instit., 4, op. Cit., p 3.

93 Entretien Instit., 3, op. Cit., p 3.

94 Entretien Instit., 4, op. Cit., p 3.

95 Entretien Instit., 3, op. Cit., p 3.

Enfin, c'est la qualité du projet qui est saluée et montrée comme nécessairement mobilisatrice. Le fait qu'il conjugue autant de qualités le rend « *exemplaire* » aux yeux de plusieurs personnes interrogées. De plus, il propose un « mode de faire » nouveau, ce qui implique de travailler de manière « *innovante* » sur des points qui représentent de véritables enjeux de société. « *Ce projet connaît un cheminement collectif entre tous les différents partenaires, l'expérimentation est construite ensemble. Ce point entre dans l'exemplarité du projet.* » Et elle ajoute « *l'intérêt provient aussi de faire quelque chose de nouveau.* »<sup>96</sup>

L'ensemble de ces éléments tend à montrer que la constitution d'un réseau d'acteurs concernés autour du problème que pose l'émergence de la coopérative d'habitants relève d'abord de l'élaboration et de la présentation qui est faite du sujet aux futurs collaborateurs. Eux-mêmes répondent positivement quand ils jugent que les qualités du projet permettent de répondre à des problématiques auxquelles ils sont sensibles, que ce soit sur la question du logement, de l'environnement ou de la participation. Cette sensibilité semble pour une part contextuelle et découle notamment du rapport qu'une société a avec elle-même. On rejoint alors la notion de référentiel global qui est utile pour appréhender ce point, au sens où un projet comprenant des propositions en matière d'environnement et de participation des citoyens est « bon. » Les valeurs dont est porteuse la coopérative d'habitants entre également en jeu pour l'engagement d'acteurs institutionnels dans le réseau d'action, puisqu'elles correspondent, pour une part, aux valeurs dont sont porteurs certains systèmes politico-administratifs.

Cependant, l'intention bienveillante ne peut pas être la seule explication de la mobilisation et de la constitution d'un réseau d'acteurs. Ces derniers ne sont pas uniquement concernés, ils sont aussi intéressés. Chaque organisation possède son propre domaine d'activité et des stratégies propres à son développement et à la construction de sa légitimité d'action. La coopérative d'habitants intéresse les structures organisationnelles compte tenu de leur propre stratégie soit parce qu'elle s'y insère, soit parce qu'elle vient participer, pour une part, à sa définition.

---

96 Entretien Instit., 5, op. Cit., p 2.

## **2.3. Conformité avec la stratégie de l'acteur**

L'acteur quand il s'intéresse à la coopérative d'habitants répond aussi à la sollicitation qui lui a été faite au regard du gain escompté, s'il participe au travail collectif. L'analyse empirique a permis de relever deux formes d'engagement stratégique dans la coopération. La première concerne l'attente de développement de l'activité propre à l'organisation, vis-à-vis de sa propre participation à l'élaboration du projet. La seconde s'attache davantage à construire sa légitimité d'action au regard des autres partenaires du réseau ou extérieurs. De manière à illustrer ces propos, des études de cas sont proposées concernant la situation des Communes et Communauté d'Agglomération, des structures d'accompagnement des projets, et des entreprises du secteur du logement social.

### **2.3.1. Stratégie de développement de l'activité**

#### **2.3.1.1. Stratégie de développement des Communes et Etablissements Publics de Coopération Intercommunal**

Le développement consacré, en première partie, à la structuration des politiques du logement, montrait le rôle croissant dédié à l'échelon local depuis la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Il semble important de revenir plus précisément sur ce point pour pouvoir amorcer, dans un deuxième temps, la présentation des éléments recueillis sur le terrain, de manière à illustrer comment la coopérative d'habitants s'insère dans une stratégie de développement propre à l'organisation institutionnelle.

##### **2.3.1.1.1. La définition d'un projet de territoire**

La première loi de décentralisation de 1983 stipule dans son article 76 que : « *Les communes, les départements, les régions définissent, dans le cadre de leurs compétences respectives, leurs priorités en matière d'habitat.* »<sup>97</sup>Cette même loi prévoit également dans son

<sup>97</sup> <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068819&dateTexte=20090912#LEGISCTA000006115184>, « Article 76 » in *Loi de décentralisation du 7 janvier 1983*, disponible sur : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068819&dateTexte=20090912#LEGISCTA000006115184>, (consulté le 12/09/2009).

article 78 que les Communes ou les EPCI sont en droit de déterminer un Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoyant « *leurs opérations prioritaires et notamment les actions en faveur des personnes mal logées ou défavorisées.* »<sup>98</sup> C'est une version légère du PLH, qui traduit la volonté de l'Etat de trouver auprès des échelons locaux des relais politiques pour traiter les enjeux de solidarité, dans un contexte où l'Etat n'est plus en mesure d'agir sur une offre de logement suffisante en terme quantitatif et en terme d'adaptation aux besoins de la population, et ce depuis la réforme de 1977. René Ballain explique que la loi d'orientation sur la Ville du 13 juillet 1991 renforce le rôle attribué PLH, en lui assignant notamment la tâche de favoriser une politique urbaine équilibrée, avec comme nouvelle priorité la lutte contre les exclusions. Puis, en cohérence avec la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999 qui consacre le PLH comme compétence obligatoire des communautés urbaines et des communautés d'agglomération, et la loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000, la loi consacre le niveau intercommunal comme l'échelle d'élaboration du PLH et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat. Le PLH doit donc être élaboré par un EPCI pour l'ensemble des Communes membres. Ce transfert et cette création progressifs de compétences au niveau des Communes et des EPCI, se traduit par une interprétation forte de la mission qui leur revient, qui va, bien sûr, au-delà des attentes de l'Etat. Ces échelons locaux conçoivent le PLH comme un document qui permet notamment de formuler un véritable projet de territoire, articulés, selon René Ballain, autour de quatre enjeux : des enjeux immobiliers d'abord, pensés autour de l'offre insuffisante de logement, notamment en ce qui concerne la demande sociale de publics défavorisés ; ensuite, des enjeux urbains fruits de la partition déséquilibrée du territoire intercommunal entre des communes et des quartiers, dont certains reçoivent notamment l'ensemble du parc locatif social ; puis, des enjeux démographiques en termes d'attraction des populations les plus solvables ; et enfin, des enjeux économiques liés à la thématique de l'habitat, dans la mesure où celui-ci détermine quantitativement et qualitativement la main d'œuvre disponible sur le territoire. Toutes ces qualités et objectifs assignés au PHL, incite l'auteur à affirmer l'idée selon laquelle ce document stratégique est pensé bien au-delà de l'exigence étatique d'être le garant des équilibres sociaux pour lesquels ces échelons de pouvoirs ne sont pas forcément bien préparés, ou dotés. Ils formulent un projet complet de territoire, notamment pensé à la mesure de son attractivité.

Cet éclairage permet de concevoir le rôle que possèdent les communes et les EPCI, sachant qu'il existe de fortes variations locales dans la répartition des pouvoirs entre

98 <http://www.legifrance.gouv>, « Article 78 » in *Loi de décentralisation du 7 janvier 1983*, ibid.

ces deux niveaux, et de comprendre comment les acteurs institutionnels conçoivent la place de la coopérative d'habitants au sein de leurs projets stratégiques de territoire.

### 2.3.1.1.2. La place stratégique de la coopérative d'habitants dans le projet de territoire

L'entretien n°1 avec un directeur de quartier d'une mairie communiste de la région parisienne, en lien direct avec le promoteur de projet de coopérative d'habitants, explique qu'au vu d'une analyse, indépendante de la thématique de la coopérative d'habitants, il ressort que la zone centre de la ville est fortement en difficulté sur le plan du logement du fait de l'habitat ancien dégradé, que les habitants n'ont ni les moyens financiers ni l'habitude d'entretenir. Cette situation dite « catastrophique » du point de vue de la salubrité publique et des conséquences sur la vie des personnes concernées est donc l'objet d'une mobilisation de la part de la mairie qui souhaite trouver des solutions adéquates pour y remédier. Ces quartiers, placés en rénovations urbaines, sont donc soumis à différents mouvements tels que la destruction- reconstruction de logements sociaux, le rachat par une coopérative d'accession sociale à la propriété, appartenant à la mairie, des logements dégradés pour les rénover et les revendre à des bailleurs ou à des particuliers, et une expérience nouvelle de maîtrise d'ouvrage coordonnées avec des habitants intéressés pour la construction de maisons. Les deux premières solutions ne sont pas considérées comme satisfaisantes dans la mesure où les habitants des quartiers centres n'ont pas les moyens suffisants pour accéder aux logements sociaux neufs, et que la coopérative de la mairie « agit comme un promoteur immobilier classique au sens où l'habitant n'est pas impliqué dans l'opération. » La coopérative d'habitants, est alors considérée par ce directeur de quartier et par le maire qui se charge du suivi du dossier, comme opérante dans la mesure où elle est capable d'agir sur la question de la mobilisation des habitants par rapport à la « thématique de l'habitat insalubre », ainsi que sur la « question du vivre », de la « mixité sociale et culturelle », évitant ainsi « la création de l'entre-soi » jugée problématique sur la commune. Elle permet une implication effective de l'habitant dans l'élaboration du projet, et dans la gestion de l'immeuble et du logement.<sup>99</sup> Cette mairie a donc choisi de s'intéresser à la coopérative d'habitants dans la mesure où celle-ci répondait à des besoins stratégiques fixés par elle.

Une autre mairie de gauche, de l'agglomération lyonnaise, cette fois, conçoit la coopérative d'habitants sous un angle différent et réfléchit aux retombées de l'image d'une

<sup>99</sup> Entretien Instit. 1, op. Cit. p 1 à 4.



coopérative d'habitants sur la commune. « Pour la mairie, l'un des objectifs de cette entreprise est de proposer un projet urbanistique nouveau, (...) et d'apprécier l'impact que peut avoir ce type de projet/aménagement sur la Commune. » Dans ce sens, l'élue interrogée souligne que le projet en cours « fait l'objet d'un usage politique certain de la part du maire » et ce au titre de « son exemplarité (sociale et écologique) et du fait qu'il soit innovant. »<sup>100</sup>

Enfin, l'intérêt pour une EPCI est aussi palpable dans la mesure où la coopérative d'habitants se trouve valorisée par l'institution, puisqu'elle correspond en tous points à ses « projets stratégiques », dont les objectifs sont définis au titre de l'Agenda 21 et du Programme Local de l'Habitat, documents dans lesquels il est précisément fait mention de la coopérative d'habitants.<sup>101</sup> En effet, les principes de développement durable et d'inclusion participative des citoyens dans le « faire la ville de demain » correspond trait pour trait à ce qu'a fixé la Communauté d'Agglomération. Il en est de même pour ce qui touche à une offre de logement abordable à destination des populations modestes, qui, sur ce territoire, sont confrontées à une offre largement insuffisante de logements adaptés à leurs moyens. En fin de compte, la coopérative d'habitants est conçue comme s'intégrant parfaitement dans le « réaménagement de l'architecture institutionnelle » que connaît cette EPCI, « qui prévoit que la Direction de l'Habitat et du développement solidaire urbain s'organise entre trois services : stratégie, programmation et développement territorial. »<sup>102</sup>

Ce positionnement des Institutions publiques locales tend à montrer que le soutien porté à la coopérative d'habitants, pour qu'elle puisse effectivement émerger, est aussi le fruit d'une analyse stratégique propre aux besoins et motivations qui sont les siennes. Une approche similaire peut être proposée en ce qui concerne les entreprises sociales oeuvrant dans le domaine du logement social.

---

100 Entretien Instit. 5, op. Cit. p 3.

101 Ibid.

102 Entretien Instit., 3, op. Cit. p 2 à 4.

### **2.3.1.2. Le positionnement stratégique des entreprises sociales : entre prospective économique et recherche de la légitimité d'action auprès des partenaires**

Ont été nommées dans le présent travail entreprises sociales : les sociétés anonymes Hlm spécialisées dans le locatif social, les sociétés coopératives Hlm présentes dans l'activité du locatif social, mais essentiellement positionnées sur l'accession sociale à la propriété, ainsi que les associations et fondations qui travaillent dans le secteur du logement social. Il est intéressant de noter que les structures interrogées, qui soulignent toutes leur sympathie pour le mouvement naissant de la coopérative d'habitants, témoignent elles aussi d'une analyse stratégique du positionnement à adopter vis-à-vis de ce projet. Cette étude porte à la fois sur le développement de leurs activités économiques et la construction de leur légitimité d'action future auprès de leurs partenaires institutionnels et associatifs.

La volonté de participer au travail collaboratif entre différents partenaires n'est pas due à l'enthousiasme suscité par les qualités de la coopérative d'habitants, même s'il est patent que sa vocation sociale et sa prise en compte du « *paradigme environnemental* » en fait un projet intéressant et attractif. Le premier positionnement d'une société coopérative d'accession sociale à la propriété met en avant qu'il ne s'agissait pas de concevoir la coopérative d'habitants comme un « *concurrent car dans l'état actuel elle n'a pas vocation à prendre beaucoup de place dans le paysage immobilier.* » Cette citation amène donc à comprendre qu'une analyse concurrentielle a été effectuée pour juger de la place de ce mouvement dans l'ensemble du secteur du logement, et déterminer ainsi le comportement à avoir face à celui-ci. Par ailleurs la structure précise en expliquant que s'impliquer dans un projet nouveau, représente aux yeux de ses partenaires une « *preuve de dynamisme* » et une réelle « *capacité d'adaptabilité* ». Elle poursuit en disant que « *participer à ces opérations de coopérative d'habitants représente un intérêt à l'échelle locale : être les premiers à faire ce type de travail.* »<sup>103</sup> Il s'agit pour cette société coopérative de se positionner sur le marché local du logement, à la fois pour participer à maintenir une certaine image aux yeux de ses partenaires, mais aussi de saisir l'opportunité d'être la première structure capable d'intervenir sur le montage technique et financier des coopératives d'habitants, dans la perspective du développement d'un nouveau secteur d'activité pérenne. Cet autre bailleur social ne dit pas autre chose lorsqu'il précise qu'en tant que « *bailleur social, il y a un intérêt certain pour ce type de projet. Un nouveau mode de faire est en train d'émerger. Par conséquent il y a un*

---

103 Entretien PL., 2, p 1 et 2.

*intérêt à s'en saisir pour être dans la course, c'est un élément qui peut par la suite organiser la concurrence en notre faveur. »<sup>104</sup>*

Si d'autres facteurs interviennent certainement dans la mobilisation des entreprises sociales, l'explication stratégique revêt un caractère important.

Au même titre, il semble essentiel de s'intéresser, par ailleurs, aux motivations des associations qui promeuvent la coopérative d'habitants en proposant une structure d'accompagnement. L'analyse stratégique de leur positionnement est un élément à intégrer dans la prise en compte de leurs activités.

### **2.3.1.3. Le positionnement stratégique des structures d'accompagnement**

La promotion de la coopérative d'habitants ne saurait être conçue comme une simple action militante visant à développer une forme de l'habiter différente. L'étude de l'action des structures d'accompagnement révèle la structuration progressive d'un véritable savoir faire qui porte à la fois sur l'animation des groupes projets pour la définition de leur projet, et sur le montage technique et financier d'opérations immobilières complexes, en relation avec différents partenaires institutionnels et professionnels du logement. L'objectif de ces associations semble donc double puisqu'il s'agit de développer un nouveau secteur économique d'activité d'une part, et de construire leur légitimité d'action aux yeux des partenaires locaux d'autre part. L'association Habicoop, dans l'article précédemment cité est claire sur la question, puisqu'elle recense elle-même toutes les tâches que doit ou devra prendre en charge une structure d'accompagnement : accueillir toute personne souhaitant créer une coopérative d'habitants ou rejoindre un groupe ; accompagner le groupe pendant l'élaboration de son projet, notamment en lui apportant tout le matériel nécessaire à la compréhension des modalités techniques, juridiques et financières y afférents ; continuer l'accompagnement des coopérateurs quand a été créée la coopérative pour ce qui concerne la gestion et de développement de projet ; informer et promouvoir le concept auprès du grand public, développer les liens avec les partenaires institutionnels et professionnels du logement. A ce stade, on peut émettre l'idée que : « *A terme, l'objectif est la constitution d'un véritable réseau de coopératives et de structures d'accompagnement sur le modèle québécois et la*

---

104 Entretien PL., 3, Région lyonnaise, 24/06/2009, p 3.

*naissance d'une nouvelle famille d'habitat collectif relevant de la coopération et de l'économie sociale et solidaire. »*<sup>105</sup>

La volonté de développer une activité est également visible dans une structure d'accompagnement de la région parisienne, dans le soin qu'elle prend à constituer un réseau d'action autour du problème posé par l'émergence de la coopérative d'habitants. Elle mentionne la grande lenteur du travail à accomplir pour présenter « *une image professionnelle qui renseigne sur la faisabilité du projet* ». Elle ajoute que « *la crédibilité est essentielle.* » Il est mis en avant, par ailleurs, que la structure comporte à titre de membres « *des professionnels, architectes et urbanistes, qui apportent une expertise et un savoir faire professionnel.* »<sup>106</sup> L'image et la qualité du travail fourni sont nécessaires pour que des acteurs institutionnels s'intéressent au projet. Il faut développer un véritable savoir faire et savoir être auprès des futurs partenaires dont l'existence du projet dépend.

Une autre structure d'accompagnement en voie de développement précise la nature et le type d'activité qui sont à développer en insistant sur la « *gestion de groupe et la maîtrise d'ouvrage.* » Elle analyse le développement de son activité à la lumière des expériences des années 1970 et 1980 d'habitats groupés, qu'elle considère comme un échec dans la mesure où cette forme d'habiter n'a donné lieu qu'à quelques projets et est restée cantonnée à un groupe de personnes militantes et suffisamment aisées pour ne pas connaître de problème de logement. Il s'agit donc pour elle, de ne pas reproduire les mêmes erreurs et de réfléchir longuement au : « *comment s'y prendre ?* » Pour ce faire, elle formule différents types de modélisation de son activité, et des stratégies d'approche des futurs partenaires, notamment institutionnels. Enfin cette structure présente son activité actuelle comme un travail commercial, autant que comme une activité de promotion du concept de coopérative qu'elle est en train d'élaborer.

L'ensemble de ces éléments met en évidence que les structures d'accompagnement sont en train de créer un nouveau secteur d'activité qu'elles aimeraient à terme pérenniser. Pour ce faire, elles développent toutes des stratégies en vue de constituer un réseau d'acteurs qui reconnaissent leur savoir faire et leur légitimité d'action présente et future.

Reconnaître qu'un réseau d'acteurs se crée autour d'un travail collaboratif pour l'émergence de la coopérative d'habitants, nécessite donc de s'intéresser aux stratégies propres de chacune des organisations qui le composent, afin de comprendre la nature de leur

105 DARRAGON B., FAVIER M., ROHART M., « Les coopératives d'habitants : une troisième voie à développer en France », op. Cit., p 305.

106 Entretien GP. SA.

motivation. L'intérêt de chacune des structures organisationnelles à participer à cette expérience est dans tous les cas aisément concevable.

L'observation empirique a en outre permis de mettre en valeur que des réseaux préalables, par le biais de différents canaux relationnels, joue un rôle essentiel pour permettre au réseau présent d'émerger.

## **2.4. Le rôle des réseaux de connaissance préalables**

Le thème des réseaux est un objet d'étude courant de la sociologie de l'action publique ou bien encore de la science politique qui conçoit les différents réseaux privés et publics comme responsables de la production des politiques publiques. Le réseau social peut se définir comme un ensemble de relations d'un type spécifique entre différents acteurs. Si l'hypothèse de ce travail concerne bien la création d'une catégorie originale d'action publique et, partant de là, les réseaux de politiques publiques locaux qui la génèrent, c'est pour l'heure l'explication de construction d'un réseau d'action qui intéresse.

Une grande majorité des organisations interrogées a mis en avant que sa connaissance du thème de la coopérative d'habitants, puis sa participation au groupe de travail commun, relevait du fait qu'elle avait déjà été en relation avec d'autres organisations ou acteurs dans des contextes différents. Plusieurs modalités d'interconnaissance préalable ont été observées à travers ce qui est ici appréhendé en fonction d'une typologie organisée selon trois formes de réseaux: informel, militant et professionnel.

### **2.4.1. Réseau informel**

Plusieurs entretiens ont permis de mettre en avant le rôle joué par les réseaux d'interconnaissance informels. En effet, s'il est courant à l'échelle nationale de remarquer que des acteurs se connaissent avant d'occuper leurs postes politico-administratifs, l'échelle locale favorise encore davantage ce phénomène d'interconnaissance antérieure à la mise en place du réseau qui intéresse. Ce fait possède au regard de l'un des acteurs professionnels du logement intéressé, une importance considérable : « *Pour devenir référent et créer un projet, il faut tenir compte de l'importance des relations* ». A ce titre, l'échelle d'une agglomération

est déclarée « *idéal pour tisser un réseau relationnel satisfaisant.* » Les relations existantes entre les individus sont présentées par cette même personne en ces termes : « *Ce cercle est extrêmement important pour permettre à la coopérative d'habitants de devenir une catégorie d'action publique,* » même s'il parle du réseau local, le réseau national est aussi présent en filigrane. De plus, il souligne le fait qu'il « *est important de connaître le rôle des acteurs en présence pour définir le projet,* » expliquant par là que la présentation faite de l'objet doit tenir compte de ce qui est essentiel pour l'organisation partenaire. Afin de préciser la manière dont circule l'information, outre les réunions de travail en commun, l'interviewé confie que nombre « *d'informations et de conseils* » s'échangent lors de « *discussions informelles* » aux moments de rencontres, sur des temps de loisirs notamment.<sup>107</sup>

Cet aspect de la question est également explicité par les structures d'accompagnement et les groupes projets. Une organisation explique par exemple que « *les rendez-vous avec les Institutions sont rendus possibles par le biais des relations et des contacts qu'ont personnellement les membres de l'association* ». Et elle ajoute que, dans un cas précis, « *les contacts informels ont permis de percevoir une bonne réception du projet, et l'Institution nous a donc demandé de monter un dossier officiel.* »<sup>108</sup>

Ces réseaux informels, déjà constitués, jouent bien un rôle dans la possibilité de structuration du réseau autour de la coopérative d'habitants, dans le sens où ils facilitent les rencontres entre organisations et permettent une « *meilleure circulation et un décloisonnement de l'information.* »<sup>109</sup> Néanmoins, d'autres réseaux préexistants viennent expliquer la formation de la coopération.

## **2.4.2. Réseaux militants**

Toutes les structures en présence mettent en lumière le rôle des militants dans la constitution du réseau. Ainsi, une structure d'accompagnement de la région parisienne fait figurer dans son recensement personnel des compétences et de l'expérience capitalisées par l'association, « *les militantismes politiques et associatifs,* » éléments indispensables de la mobilisation des autres organisations et notamment des Institutions publiques.<sup>110</sup>

---

107 Entretien PL. 1, p 1 à 3.

108 Entretien GP. SA. 4, p 2.

109 Entretien PL., 1, op. Cit., p 3.

110 Entretien GP. SA., 4, op. Cit., p 3.

Mais ce sont ces mêmes Institutions publiques qui se montrent les plus prolixes en la matière lorsqu'elles identifient les canaux par lesquels elles ont été mobilisées. Elles soulignent avoir été sollicitées soit par des citoyens mobilisés se servant des voies classiques remontantes, soit par des militants ayant sollicité un rendez-vous. Une mairie souligne qu'elle a elle été contactée par le biais de deux militants, l'un étant encarté dans le même parti que le maire, le second ayant par le passé exercé une activité sur le territoire de cette même mairie. Outre le fait de connaître déjà les militants en question, ils ont aux yeux de l'Institutions l'image de « *bon militants,* » « *posés et sérieux,* » capables de produire une expertise de qualité.<sup>111</sup> Cette autre mairie souligne elle aussi le que « *le contact a été pris par les groupes projets par le biais de militants déjà connus dans la localité.* »<sup>112</sup>

Il apparaît que la connaissance préalable des militants a permis, dans les cas cités, de faciliter les rencontres et d'instaurer aisément un travail collaboratif. Ainsi, il est donc possible de préjuger du fait que, par leur connaissance du terrain, les militants orientent correctement les structures vers les bonnes Institutions et les bonnes personnes, celles qui peuvent permettre de faire avancer la problématique.

Un troisième type de réseau a été identifié lors de l'analyse des entretiens, les réseaux professionnels locaux.

### **2.4.3. Les réseaux professionnels**

Les réseaux professionnels concernent ici avant tout les acteurs du logement social qui travaillent aussi bien dans le secteur public que privé, et les acteurs politiques qui sont élus et qui occupent des postes à responsabilité.

#### **2.4.3.1. Acteurs du logement**

L'interconnaissance préalable des acteurs qui composent aujourd'hui le réseau d'action autour de la coopérative d'habitants est facilement repérable auprès de chacune des personnes qui travaillent dans le secteur du logement. Cette société coopérative spécialisée sur l'accession sociale à la propriété explique que sur son territoire d'action elle est déjà bien connue des Institutions, et elle affirme que sa réputation est bonne. Elle revient sur ce point en

111 Entretien Instit 6, op. Cit., p 1.

112 Entretien Instit. 4, op. Cit., p 2.

fin d'entretien en expliquant que les personnes avec qui elle travaille aujourd'hui étaient déjà bien connues, que ce soit au sein de la Commune concernée ou de la Communauté d'Agglomération.<sup>113</sup>

Un membre d'un groupe projet de la région lyonnaise, lui-même acteur départemental du logement, explique que tout se passe comme si les contacts avaient été pris dans « *un réseau déjà constitué.* » Il identifie cette « *interconnaissance comme étant probablement un effet de génération,* » fruit de la mobilisation de tous les acteurs du logement « *autour du Droit Au Logement Opposable (DALO), puis de la critique du dispositif DALO mis en place* » par le Gouvernement. Cette expérience a fait se rencontrer et se côtoyer des acteurs qui se retrouvent en partie mobilisés aujourd'hui autour de la Coopérative d'habitants.<sup>114</sup>

#### **2.4.3.2. Acteurs politiques**

Les acteurs politiques ont ici été considérés comme des professionnels. Ils sont dans le cadre de leurs postes d'élus dans les Institutions publiques sollicitées par les porteurs de projet. Deux éléments se sont révélés intéressants pour la constitution d'un réseau autour de la coopérative d'habitants, l'un est le rôle des personnes occupant deux postes clefs dans deux Institutions différentes, l'autre, le rôle de la communication au sein des partis politiques. En effet, lorsqu'un élu possède une double casquette, dans une Commune et dans une Communauté d'Agglomération, la circulation de l'information s'en trouve nécessairement accélérée, de plus, la mise en cohérence entre les différentes manières d'appréhender la coopérative d'habitants à des échelles de pouvoir diverses peut s'effectuer. Par ailleurs, concernant les partis politiques, il a été remarqué que l'information, et le positionnement du groupe local vis-à-vis de l'objet coopérative d'habitants cheminent sans l'intervention directe des porteurs de projet.

Cette seconde partie a eu pour objectif de venir mettre en valeur la structuration d'un réseau d'acteur, à partir du moment où, l'émergence de projets effectifs de coopérative d'habitants est considérée comme problématique. La question de l'élaboration progressive de ce réseau a été abordée sous l'angle des motivations des acteurs à le rejoindre. Pour ce faire

---

113 Entretien PL., 2, op. Cit., p 2 à 3.

114 Entretien GP., 5, op. Cit., p 4.



un premier temps a été consacré à présenter la corrélation qui existe entre la définition et la présentation des caractéristiques de la coopérative d'habitants et des données contextuelles qui préoccupent notamment les Institutions publiques. Cette appréhension du phénomène a amené à présenter la notion de référentiel de manière à exposer l'interrelation qui existe dans le champ de l'action publique entre une façon de concevoir le réel et les problèmes qui lui sont afférents, et la manière d'agir sur ce même réel. La crise multiforme du logement, la prise en compte de l'environnement, et la volonté de faire participer les citoyens à l'élaboration des projets sont trois éléments qui, rendent audibles les projets présentés aux Institutions. Néanmoins, les qualités de la coopérative d'habitants ne suffisent pas à expliquer ce pourquoi les organisations acceptent de travailler ensemble. Il faut aussi prendre en compte la manière dont le projet peut servir leurs intentions stratégiques. Celles-ci se déclinent généralement selon deux axes qui concernent le développement de l'activité d'une structure organisationnelle et la construction de sa légitimité d'action auprès de ses partenaires. Les trois types d'organisations recensées, Institutions publiques locales, entreprises sociales et structures d'accompagnement répondent à ces raisons. Enfin, la construction de ce réseau d'action répond à une dernière logique : celle de l'interconnaissance préalable de catégories d'acteurs qui se connaissent, selon une logique de réseau. Cet élément semble faciliter et accélérer son édification.

Cette analyse révèle donc que des acteurs issus de champs d'action divers s'intéressent et acceptent de coopérer pour permettre à la coopérative d'habitants d'émerger. Il est important, à ce stade, de rappeler que les entretiens effectués ont été individuels, et n'ont pas portés sur les réunions de travail en commun. Ces dernières, n'ont été que mentionnées. C'est la raison pour laquelle la démonstration de l'existence de ce réseau se base avant tout sur l'explication de sa formation. C'est ce même matériel de terrain, recueilli selon le mode de l'entretien individuel qui, préside à l'établissement de la troisième partie qui s'intéresse, conformément à la démarche proposée par E. Fridberg, à la description et à l'analyse de la structure des relation entre des acteurs pour comprendre en quoi ce réseau forme un système.

### 3. Du réseau au système d'action concret : élaboration de projets locaux de coopérative d'habitants ou émergence d'une catégorie d'action publique locale ?

L'approche d'E. Friedberg propose de mettre en évidence l'existence des règles de fonctionnement qui caractérisent un système. Il explicite son propos en ces termes : « *Cela signifie qu'on doit être capable de montrer comment, c'est-à-dire par quels mécanismes empiriques, les comportements de ces acteurs sont intégrés et se renforcent mutuellement, et de quelle façon les caractéristiques de ce système influencent à leur tour tant la perception (définition) du problème que son traitement (solution) par les acteurs.* »<sup>115</sup> La démarche à suivre est donc de présenter, à travers le matériel empirique à disposition, les règles qui président à la structuration de la coopération des acteurs, comprise comme un jeu dans lequel interagissent les acteurs. Le concept de jeu permet d'identifier l'ensemble des caractéristiques du SAC, propres au processus d'organisation des acteurs. Il est alors utile de rappeler que le SAC « *se structure par des règles du jeu, c'est-à-dire un ensemble de mécanismes qui définissent la pertinence des problèmes et des enjeux autour desquels les acteurs intéressés peuvent se mobiliser, et qui partant organisent, médiatisent et régulent à la fois les interdépendances objectives entre les participants et les processus d'échange qui s'en suivent.* »<sup>116</sup>

Vis-à-vis de l'objet d'étude coopérative d'habitants, il s'agit de comprendre quelles sont les conditions qui régissent et régulent le travail commun des acteurs repérés et mentionnés dans la première partie. Et ce, pour comprendre dans un second temps comment la prise en compte de tous les éléments influe sur la définition du produit final. Conformément à l'hypothèse présentée en introduction, il est alors possible d'analyser les éléments qui permettent de penser que ce travail commun a pour finalité de déboucher sur la structuration d'une catégorie d'action publique locale, articulée autour d'un projet innovant en matière d'action publique.

Pour en venir à ce point, un temps de rappel des outils théoriques nécessaires à l'approche organisationnelle, à savoir les notions pivots de système, d'acteur rationnel, et de pouvoir, semble essentiel. Il devient ainsi possible de concevoir la construction du SAC,

---

115 Friedberg E., op. Cit., p 243.

116 Ibid., p 166.

autour de l'objet coopérative d'habitants, en montrant ce que sont les règles du jeu, fixées par les acteurs participants. Ce travail est un préalable à l'exposé des productions originales des SAC locaux qui proposent chacun des modélisations types des démarches nouvelles. Enfin, c'est à partir de ces éléments qu'il devient possible d'envisager l'émergence d'une catégorie d'action publique innovante qui est capable de faire évoluer « le faire », en même temps qu'elle structure un nouveau réseau local de politique publique.

### **3.1. Les notions clefs de l'approche organisationnelle de l'action collective**

Un approfondissement de l'approche générale et des notions employées par E. Friedberg est utile afin de clarifier le propos qui va suivre. L'introduction de cette troisième partie est venue rappeler le deuxième pan de l'appréhension en deux temps de l'approche organisationnelle de l'action collective, qui consiste en la démonstration de l'existence d'un système, par le biais de mécanismes qui régulent les interactions entre acteurs placés dans une situation d'interdépendance stratégique. Cette démarche s'articule autour de trois notions importantes : l'acteur rationnel, le système, et le pouvoir.

#### **3.1.1. La notion d'acteur rationnel**

E. Friedberg construit la perception qu'il a de l'acteur à partir des travaux de ses prédécesseurs. Il en retire trois qualités, à savoir que l'acteur est empirique, il est humain, et il est calculateur.

Il est en effet dit empirique dans la mesure où il appartient d'une part à un champ d'action déterminé, et qui, d'autre part, fait l'objet d'une étude.

La qualité dite « humaine » de l'acteur renvoie à la restriction à laquelle le sociologue procède pour déterminer son champ d'étude. Sans qu'il ne soit question de restreindre la complexité du réel à la seule nature humaine, il est proposé de le dissocier de l'ensemble des dispositifs qui sous-tendent son activité.

Enfin, l'acteur est dit calculateur et intéressé. Pour M. Crozier, les acteurs sont doués d'« un instinct stratégique », ce qui signifie que *« leurs conduites ne renvoient pas exclusivement à leur socialisation passée, mais également à la perception qu'ils ont*

*opportunités et des contraintes de leur contexte d'action, aux anticipations qu'ils formulent plus ou moins intuitivement sur les conduites de leurs partenaires/adversaires dans le jeu, et à leurs calculs qui se fondent sur la vision que les uns et les autres ont de leurs intérêts respectifs à plus ou moins long terme. »*<sup>117</sup> L'acteur est donc capable d'interférer sur un champ d'action, de produire un raisonnement qui l'amène à agir consciemment, comme il peut produire un geste sans qu'il y ait de motif rationnel à cela. Ce bémol placé sur la capacité de l'acteur à être rationnel vient rappeler que ce dernier peut tout aussi bien être ignorant, ou bien agir intuitivement, qu'il est également soumis à des mécanismes institutionnels qui ne dépendent pas de lui, et que sa qualité d'être humain le fait aussi réagir quand il est sous le coup de l'émotion ou du sentiment. Pour insister sur cette dernière idée, E. Friedberg ajoute que : « *La rationalité pure et universelle sans limitations cognitives, affectives, structurelles n'existe pas : elle est toujours culturelle, elle est toujours contextuelle, et contingente.* »<sup>118</sup> En ce sens le comportement des acteurs renvoie à deux plans : celui de l'histoire personnelle de l'individu, et celui des contraintes et de l'opportunité d'une situation donnée.

### **3.1.2. La notion de système**

Ces dernières approximations amènent donc à considérer que l'acteur voit sa rationalité et ses actions placées dans un contexte d'action particulier, et ce n'est que dans ce cadre qu'elles peuvent être étudiées. Ce contexte d'action est ici compris comme un système d'action concret interprété comme un jeu. Cette rationalité de l'acteur se déploie dans ce cadre, et est donc contingente à ce contexte. C'est la raison pour laquelle l'auteur stipule que ce n'est qu'à partir de l'action qui l'institue et le réinstitue que le système est explicable, tandis que l'action n'a de sens que rapportée à l'action.

Pour appréhender plus concrètement cette notion de système, le concept de jeu est, comme il l'a déjà été mentionné, utilisé. En effet, E. Friedberg justifie ainsi l'emploi de cette forme : « *Lui seul est capable de concilier liberté et contrainte, autonomie des acteurs et intégration de leurs comportements. Les joueurs restent libres, mais doivent, pour faire avancer leurs intérêts, accepter les contraintes qui leur sont imposées, en attendant de pouvoir éventuellement les modifier dans un second temps. Et les résultats du jeu n'auront pas été obtenus par une commande directe du comportement des participants, mais à travers l'orientation qui leur a été donnée par la nature et les règles du jeu que chacun joue et dans*

---

117 Ibid., p 220.

118 Ibid., p 222.

*lequel ils continuent de poursuivre leurs intérêts.* »<sup>119</sup> Cette longue citation figure ici dans sa totalité, dans la mesure où elle explicite chacune des caractéristiques du jeu. Elle reprend l'idée selon laquelle le système se caractérise par un certain nombre de règles auxquelles doivent se plier les acteurs, tout en lui laissant aussi la capacité d'être ce qu'il est, soit un individu à la rationalité existante, mais partielle qui agit dans un contexte particulier. Le jeu est alors producteur, par l'intermédiation de ce qui a été avancé ci-dessus, d'un projet original au sens où il ne correspond pas complètement au produit de départ, à celui d'avant la coopération entre les acteurs.

Cet ensemble se trouve animé par le pouvoir que possède chacun des acteurs vis-à-vis des autres.

### **3.1.3. La notion de pouvoir**

E. Friedberg dédie un temps conséquent à la définition de la notion de pouvoir, puisqu'il lui semble qu'elle est trop souvent l'objet d'une vision négative et de fait mal utilisée. Pour ce faire, il part du constat selon lequel l'action collective n'est pas naturelle, elle est une coalition d'hommes face à un problème qu'ils ne peuvent résoudre que par la coopération. Le pouvoir est considéré comme une médiation irréductible de l'action sociale. Il approfondit ce point en écrivant que : *« Il est un mécanisme quotidien et incontournable qui médiatise et régule les échanges de comportements indispensables au maintien, voire à la réussite, d'un ensemble humain marqué par la coexistence d'acteurs relativement autonomes et développant des rationalités limitées, qui, pour cette raison même, sont sinon contradictoires, du moins divergentes ou pour l'exprimer de façon plus neutre, non spontanément convergentes. »*<sup>120</sup> Le pouvoir est donc fondamentalement une forme de médiation indispensable des relations entre des acteurs qui, dans une situation donnée, ne peuvent assurer leurs entreprises sans lui. Leur capacité d'action est nulle tant que le pouvoir ne permet pas d'orienter leur choix.

Les caractéristiques du pouvoir que repère l'auteur sont au nombre de trois. Il remarque d'abord que conformément à ce qui a été avancé concernant les capacités stratégiques de l'acteur, il y a une motivation certaine de la part de l'acteur à participer à l'action collective. Le « champ d'action est intéressant » quand « l'acteur est intéressé. » Cet élément permet de concevoir que toutes les parties prenantes possèdent un intérêt stratégique

---

119 Ibid., p 237.

120 Ibid., p 267.

pour l'innovation sur laquelle elles travaillent dans la mesure où cette même innovation sera capable de restructurer et d'affecter leurs capacités d'action future. Par conséquent le pouvoir permet de médiatiser les intérêts de chacun des acteurs. Deuxièmement, le pouvoir est aussi le produit d'un accord. Pour « calculer » la capacité de chacun des acteurs E. Friedberg propose de considérer le degré d'autonomie dont disposent les membres du système vis-à-vis de ce même système. Il comprend ainsi que plus la marge de manœuvre de l'acteur est restreinte par rapport au produit de l'action collective, plus la dépendance est grande, et plus la capacité de pouvoir est faible. Cette situation est acceptée par les acteurs qui ont tous, certes à des degrés divers, besoin du système. Enfin, troisième caractéristique, le pouvoir est lié à la compétence, selon deux axes. La compétence se définit d'abord comme un ensemble de savoirs pratiques qui permettent de contrôler dans une certaine mesure les incertitudes. Celui qui détient une certaine forme de compétence possède un potentiel conséquent pour répondre au travail du groupe, ce qui en fait un acteur essentiel, et donc bien doté en termes de pouvoir. Mais c'est aussi la compétence des individus à faire face à la réalité problématique au lieu de l'occulter qui entre en jeu, pour définir son aptitude à l'action et partant son potentiel de pouvoir.

Cet approfondissement théorique, basé sur les notions clefs de l'approche organisationnelle de l'action collective, permet maintenant d'aborder plus clairement la nature des faits observés lors de l'enquête de terrain.

### ***3.2. La construction de Systèmes d'Action Concret autour des projets de coopérative d'habitants***

La structuration progressive des SAC peut, conformément à ce qui a été avancé plus haut, être rendue visible à travers les mécanismes qui fixent les règles de la coopération. A partir des informations recueillies lors des entretiens, il est possible de mettre à jour les règles et les normes qui font l'objet d'une convention entre les différents acteurs. Il faut rappeler, de nouveau, que ces entretiens ont été menés individuellement, ce qui joue sur la teneur du propos exprimé. Il est évident que la participation à des réunions collectives aurait très certainement permis de révéler d'autres éléments intéressants sur les régulations du travail collectif entre partenaires.

Il est aussi nécessaire d'attirer l'attention sur le fait que les SAC sont presque aussi nombreux que les projets de coopérative d'habitants, exception faite de quelques structures qui sont en mesure, à l'heure actuelle, de coordonner différents programmes. Cependant, bien que cet aspect de la question soit essentiel pour la suite de ce mémoire, le choix est fait ici de présenter globalement la structuration du SAC, et ce de manière à pallier le nombre restreint d'entretiens effectués. En effet, l'étude de terrain, comme il a été stipulé dans la partie consacrée à la méthodologie de recherche observée, n'a pas permis de rencontrer chacun des acteurs accompagnant chacun des projets en cours. Le traitement global de ce point est rendu possible par le croisement des informations obtenues dans les entretiens réalisés. Ceux-ci amènent à formuler des principes généraux de fonctionnement, au vu des éléments répétitifs recueillis.

Pour présenter l'élaboration du SAC, un premier temps est consacré à l'exposé des règles qui président au déroulement du travail collectif. Ce sont, consécutivement, les réajustements auxquels procèdent ces mêmes porteurs de projet, qu'il convient de commenter, à travers un exemple de cas.

### **3.2.1. Les règles et limites préalables à l'action posées par les partenaires**

Chacun des partenaires composant le réseau pose des règles d'action qui sont autant de préalables et de conditions à leur participation. Ces règles renseignent, d'une part, sur le positionnement adopté par l'organisation impliquée, et, d'autre part, sur la nature de son implication. Les limites énoncées se répartissent globalement autour de trois éléments force. La première concerne la mission de service public des Institutions qui posent comme condition indépassable le fait que leurs interventions soient tournées vers la recherche de l'intérêt général, et ne sauraient donc satisfaire l'intérêt particulier de quelques individus. La seconde règle formulée touche le peuplement futur des coopératives d'habitants, et les catégories de population auxquelles elles s'adressent. Enfin, un troisième temps concerne la méthodologie de travail à adopter, et plus largement l'attitude que des porteurs de projet, groupes et structures d'accompagnement, ont.

### **3.2.1.1. La recherche de l'intérêt général**

La recherche de l'intérêt général comme préalable à l'action est généralement formulée par toutes les Institutions publiques qui sont sollicitées. Il ne s'agit donc pas de travailler et de débloquer des moyens en faveur d'un groupe d'individus, quelles que soient leur bonne volonté ou les qualités de leur projet. Ce chargé de mission dans le service logement d'une mairie de l'agglomération lyonnaise est très clair sur ce point : « *C'est l'intérêt général qui prime.* »<sup>121</sup> Une autre mairie de la région parisienne fait elle valoir que des soutiens extraordinaires, en termes d'aides financières ou de dons de terrain par exemple, ne sont pas audibles. Agir ainsi, reviendrait à « *investir dans le projet personnel d'un individu,* » ce qui est impensable du point de vue de la collectivité.<sup>122</sup> Cette question de la recherche de l'intérêt général touche de près la constitution des groupes d'habitants, sur laquelle il est très souvent fait mention du risque de cooptation qui ne peut pas être entendu par une collectivité territoriale. Néanmoins, cet élément rejoint les cadres fixés par les acteurs publics pour conditionner leur participation.

### **3.2.1.2. Les cadres d'action**

#### **3.2.1.2.1. Le suivi technico-financier des projets**

C'est un acteur du logement qui offre une image assez juste des préalables à la participation d'une communauté d'agglomération, pour le soutien et la coordination des projets de coopératives d'habitants en cours sur son territoire. « *La Communauté d'Agglomération prône la nécessité de voir les collectivités publiques, poser des cadres. Le fonctionnement se fait sur la base du donnant-donnant : la Communauté d'Agglomération accepte d'investir avec la contrepartie qui porte sur la définition des cadres publics à apposer au projet.* » Concernant le montage technique des projets, cette même personne fait remarquer que : « *Le suivi technique des projets est extrêmement important pour la construction des discours et des documents officiels qui sont produits.* » Et l'interviewé illustre ce qu'il vient d'avancer, en disant que, par exemple, un bon suivi technique de la

121 Entretien Instit., 4, op. Cit. p 2.

122 Entretien Instit., 1, op. Cit., p 3-4.



construction du budget peut permettre l'implication d'autres collectivités publiques, qui peuvent ensuite elles-mêmes témoigner du sérieux de l'entreprise. Cet exemple de la gestion financière n'est pas choisi au hasard, puisqu'il enchaîne sur l'idée selon laquelle, le contrôle public en la matière est essentiel pour le projet. « *Que faire si la gestion est faite en dépit du bon sens ? C'est ce qui conditionne la subvention attribuée, elle (la subvention) doit être conditionnée par l'instauration d'une relation permanente et autoriser un contrôle sur la gestion.* »

### **3.2.1.2.2. Le peuplement des logements de la coopérative d'habitants**

#### **3.2.1.2.2.1. La question de la cooptation**

La question de la cooptation est un point qui préoccupe presque toutes les Institutions, comme les autres partenaires qui travaillent dans le secteur du logement social. Un directeur d'une société coopérative mentionne que dans son secteur d'activité, c'est ce reproche qui est adressé à la forme coopérative d'habitants. Néanmoins, il ajoute, bien que sa société ne soit impliquée dans aucun projet de ce type, que c'est un élément qui est en train d'être dépassé.<sup>123</sup> C'est aussi dans ce sens qu'abonde un chargé de mission d'une communauté d'agglomération qui remarque que « *la cooptation, faire une structure entre copain, a pu ralentir l'intervention publique. Ça semble dépassé si l'on considère des exemples locaux. Les membres dans le groupe projet (...) se sont beaucoup renouvelés en sept ans. A la (...), le projet est ouvert et le groupe recherche des membres.* »<sup>124</sup> Et effectivement, le fonctionnement par cooptation est absolument inaudible pour une collectivité territoriale : « *Certes il s'agit de militants, mais ils font de la cooptation entre eux. Cet élément pose la question fondamentale de l'accès à tous et pour tous aux coopératives d'habitants. La politique du logement de (...) ne souhaite pas répondre à la demande de quelques personnes. L'action publique en matière de logement se fait à partir du principe d'égalité.* »<sup>125</sup> Ce point de vue tranché sur la question amène à considérer les catégories de populations auxquelles s'adresse la coopérative d'habitants, mais aussi aux mécanismes d'attribution des logements.

---

123 Entretien PL., 4, p 5.

124 Entretien Instit., 3, p 3.

125 Entretien Instit., 4, p 3.

### 3.2.1.2.2. Les catégories de population et l'attribution dans la coopérative d'habitants

Savoir à qui s'adresse la coopérative d'habitants est également l'enjeu d'un débat important, qui là encore conditionne la participation des différents acteurs. Une mairie communiste de la périphérie parisienne rappelle qu'il est hors de question qu'il s'agisse d'un projet à destination de populations ayant des revenus convenables, qui recherchent simplement à devenir propriétaires à bas coût. Si coopérative d'habitants il y a, ce doit être avant tout à destination des ménages en difficulté de la commune.<sup>126</sup> Un autre témoignage provenant d'une communauté d'agglomération se fait plus consensuel, en précisant que la coopérative d'habitants passe souvent pour un projet « bobo ». Et il lui semble, en effet, inévitable que dans le premier temps de l'expérimentation « *ce soit une certaine catégorie de population qui soit porteuse du projet.* »

Mais il reprend : « *Mais ce point ne préfigure en rien la modélisation qui peut en être retirée, et à la nature des projets qui existeront par la suite.* » Et elle ajoute que « *par exemple, l'aide publique apportée aux projets pourrait être conditionnée à des plafonds de ressources.* » En reprenant le fil du propos concernant l'égalité de traitement des individus en matière d'action publique, énoncé par le chargé de mission d'un service logement, il peut être ajouté que « *en ce sens il faut concevoir le rôle du mouvement hlm. Le fichier unique de la demande de logements sociaux actuellement en cours d'élaboration, répond à cette préoccupation d'égalité dans le traitement du problème de la ségrégation. Et le problème est justement d'éviter la ségrégation. D'où la nécessité de privilégier à tout prix le mouvement hlm.* » En somme, ce qui est envisagé, serait de mettre en place un système d'attribution identique à la logique de fonctionnement des attributions de logement sociaux. Une mairie de la région parisienne, ayant déjà été signalée comme étant atypique dans sa manière de procéder à l'élaboration d'une coopérative d'habitants, puisque c'est elle qui en est l'instigatrice, a posé comme condition préalable à la constitution du futur groupe d'habitants : *des plafonds d'etc.)*<sup>127</sup>

Ces questions de savoir à qui s'adresse la coopérative d'habitants, et comment attribue-t-on les logements, préoccupent grandement les Institutions publiques qui y portent une attention sans faille. Un autre élément auquel les partenaires tiennent, correspond au sérieux et à l'application d'une méthodologie de travail stricte.

<sup>126</sup> Entretien Instit., 1, p 2.

<sup>127</sup> Entretien Instit., 2, p 1.

### 3.1.1.1. Une méthodologie de travail

Un temps significatif est réservé dans les entretiens à la description de la nécessité de rigueur et de sérieux dont doivent faire preuve les porteurs de projets. L'hypothèse selon laquelle cette injonction est formulée peut être due à l'opposition courante entre une action publique qui serait rigoureuse, quand les activités militantes et associatives seraient elles mal organisées, brouillon, et donc vouées à l'échec. Ainsi, une élue écologiste de la région lyonnaise souligne la posture pragmatique qui démontre, selon elle, le réalisme des futurs habitants, dans la manière de conduire leur projet.<sup>128</sup> Un autre témoignage met avant le fait que « *l'organisation du travail est compliquée. Pour construire, il faut savoir ce qu'on veut. Or dans les deux groupes projets, aucun état des besoins n'est fait. Il manque aux groupes le principe de réalité pour pouvoir passer de l'utopie à la réalité, ce qui est souvent décevant.* » Il préconise donc qu'il faut « *faire le choix entre ce qui devrait être et ce qui est possible. Il faut rechercher des financements, des solutions techniques, des architectes.* »<sup>129</sup> C'est finalement un acteur du logement qui offre le plus de détail sur la méthodologie de travail suivie. Elle affirme que « *les habitants ont su se spécialiser et avoir des tâches précises. Il y a un référent et des rôles prédéterminés. Cette organisation répond à une exigence de clarté.* » Il est alors précisé qu'il a fallu se confronter au mode de décision habituellement collectif dans le groupe. Or, il est impossible de travailler en réunion avec 15 personnes. La personne interrogée a conscience des efforts alors consentis par le groupe pour accepter cette méthodologie de travail. Pour le travail avec l'architecte, il a aussi fallu « *imposer des règles méthodologiques de fonctionnement identique.* » Le projet atypique de coopérative d'habitants mentionné ci-dessus, a, malgré sa différence, produit lui aussi une méthodologie. Les futurs habitants, n'ayant aucune compétence quant à l'élaboration d'un projet immobilier, ni aucun savoir vis-à-vis de la forme coopérative, un temps d'information/éducation est prévu dans le processus. « *Dans le projet, cette diversité (sociale, ethnique et culturelle) s'exprime entre les personnes qui ne se connaissent pas à la base. Il faut faire un travail de sensibilisation, de formation et d'éducation qui porte sur l'urbanisme, l'environnement, le vivre ensemble.* » Elle poursuit en expliquant qu'« *un atelier a donc été mis en place pour sept, huit mois, pour créer un socle de connaissance et d'appropriation du projet. Des éléments sur l'écologie, les sociétés coopératives, les aspects juridiques, l'urbanisme, le vivre ensemble sont abordés pendant ces ateliers, qui se tiennent lors de réunions tous les quinze jours.* » Ces ateliers sont

---

128 Entretien Instit., 5, p 1.

129 Entretien Instit., 4, p 3.

animés par un cabinet privé qui possède des compétences en matière d'environnement, de droit et d'architecture.

Toutes ces préconisations posées par les partenaires apparaissent comme autant de règles du jeu de la coopération propre à chaque SAC. Ce sont ces règles et limites qui engagent de fait chacun des participants les uns envers les autres, et qui régulent la nature des échanges entre eux. Ce jeu semble se voir arbitrer par la médiation du pouvoir qui, comme il l'a été précisé dans le premier temps de cette troisième partie, se trouve déterminé en fonction du degré de dépendance au produit du SAC, et à la compétence de chacun des acteurs. En effet, les collectivités territoriales sont en mesure d'imposer des règles puisque leur domaine d'activité se situe en dehors de la coopérative d'habitants. Cette dernière ne représente pour elles qu'un élément à la marge. En revanche il est compréhensible que les groupes projets et les structures d'accompagnement soient fortement dépendants du SAC, puisque la réalisation de leurs projets pour l'un, et le développement de leur activité pour l'autre sont grandement conditionnés par la participation d'acteurs extérieurs. C'est la raison pour laquelle les porteurs de projets, qui sont des acteurs rationnels, obtempèrent et peuvent recadrer la définition qu'ils ont de la coopérative d'habitants.

### **3.1.1. Le recadrage de la forme initiale par les porteurs de projet : étude de cas autour de la question de la cooptation**

Les règles imposées par les partenaires peuvent inciter, pour une part, les porteurs de projet à revoir la manière dont ils définissent leur coopérative d'habitants, et ce de manière différenciée entre les SAC. Les questions de catégories de population auxquelles s'adresse la coopérative, l'attribution des logements, et la méthodologie de travail se trouvent toutes être retravaillées par l'une ou l'autre des structures. Cependant, il peut être avancé qu'une étude élargie des réponses des groupes projets et des structures d'accompagnement serait nécessaire de manière à pouvoir dresser une typologie des réponses des porteurs de projet corrélée à leurs qualités sociologiques et à leurs valeurs. Le présent mémoire ressent qu'il existe un lien fort entre ces deux éléments mais n'a ni pour objectif ni les moyens de venir proposer un travail aussi structuré. Par conséquent, ce ne sont que quelques pistes qui sont ici avancées.

Cette question du risque de cooptation, fréquemment cité par les Institutions publiques a interpellé les personnes appartenant à des structures d'accompagnement et à des groupes projets, qui ont été interrogées sur ce point. Un membre d'un groupe projet, par ailleurs lui-même acteur du logement social dans une Institution publique, la prend en compte en considérant le choix qui s'offre à l'heure actuelle en terme d'attribution de logement : « *Soit le choix est effectué par le groupe, soit il est effectué par la puissance publique. Les risques de cooptation, dans le premier cas, sont forts. Je souhaite donc que le choix soit effectué par un bailleur social.* » Un autre groupe, encore largement fusionné à ce qui devrait être sa structure d'accompagnement, avance que son projet est « *ouvert sur l'extérieur,* » et qu'il y a une véritable volonté de faire participer à son élaboration des personnes qui aujourd'hui ne font pas partie du groupe (sous-entendu initial). « *Il ne s'agit pas d'un groupe de copains qui demande des faveurs.* » Et la personne interrogée ajoute que ce point a été repéré comme une condition de fiabilité « *éthique* » du projet auprès des partenaires. Le groupe semble donc avoir pris acte de la règle posée par la ou les Institutions auxquelles il s'est adressé.

Concernant la question du public attendu pour le peuplement d'une coopérative d'habitants, un porteur de projet mentionne qu'il a dû revoir la nature de la forme qu'il avait envisagée après qu'aient lieu les premières rencontres avec l'Institution. Là où cette dernière pose comme exigence que le projet soit pleinement participatif, qu'il ait un coût de revient faible, que l'argument de la mixité sociale, ethnique et culturelle ne soit pas une vitrine, que la méthodologie de travail soit déterminée par les habitants eux-mêmes, qu'il réponde aux problèmes de la commune en matière d'habitat dégradé et indigne, et qu'il permette aux populations pauvres de rester dans le centre ville, la structure associative responsable de la promotion du concept de coopérative d'habitants doit reformuler son projet.<sup>130</sup> La mixité sociale, qui ne figurait initialement pas dans ses écrits, est venue se positionner comme pierre angulaire de la forme qu'il soutient. Il dit à ce sujet que le choix de la mixité sociale est aussi « *pragmatique* » : « *lorsqu'on produit des logements sociaux, on trouve des financements.* »<sup>131</sup>

---

130 Entretien Instit., 1, p 5.

131 Entretien GP. SA., 3, p 1.

### **3.1.2. Les autres productions originales des SAC : des évolutions du côté des partenaires aussi**

Si les Institutions publiques possèdent bien une capacité de pouvoir due à leur plus grande indépendance vis-à-vis du SAC, et des compétences solides, il ne faudrait pas en déduire non plus que les promoteurs initiaux de la coopérative d'habitants sont dépourvus et impuissants. Ils sont aussi à l'origine de modifications conséquentes dans les pratiques et habitudes d'action des Institutions publiques. Celles-ci, sont également des acteurs rationnels à même de juger de l'intérêt qu'elles ont à modifier certaines de leurs pratiques. C'est précisément ce double mouvement de régulation, modification des cadres, et qui touche tous les acteurs, qui permet au SAC de produire une forme de coopérative d'habitants, qualifiée d'originale.

Les SAC étudiés montrent notamment des modifications concernant la pratique des professionnels du logement et des Institutions, qui transforment leur façon de travailler en interne, et avec l'extérieur en associant les futurs habitants. On remarque aussi un changement dans le fait de commencer à accroître la qualité environnementale des normes habituellement suivies par les concepteurs du logement.

#### **3.1.1.1. L'élaboration de nouvelles pratiques**

La première a trait au travail partenarial effectué entre les différents services d'une même Institution et entre les Institutions elles-mêmes. Ce point ne représente pas une nouveauté absolue, ni une question sur laquelle ce mémoire tient à s'appesantir, néanmoins le travail partenarial supra sectoriel au sein d'une Collectivité territoriale ou d'une EPCI est un élément qui mériterait d'être approfondi à la lumière, notamment, de ce qui se met en place autour de la coopérative d'habitants. Le témoignage d'une chargée de mission dans une Communauté d'Agglomération montre que « *le comité de pilotage est composé des vice-présidents en charge du logement, de la concertation, de l'urbanisme, du foncier, du développement durable, de l'insertion économique, et de l'économie sociale.* » On peut donc constater que la forme coopérative d'habitants, de par ses caractéristiques, amène des secteurs d'action publique habituellement segmentés à travailler ensemble, ou à fonctionner selon une logique plus transversale.

La modification des pratiques pour les professionnels du logement provient du fait qu'ils sont, dans ces projets, amenés à travailler en direct avec un nombre élargi d'acteurs, et avec les futurs habitants. Un aménageur impliqué, co-responsable de l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), a vu s'ajouter un projet de coopérative d'habitants, après que la mairie eut cédé un terrain aux porteurs de projets. Son rôle habituel est de racheter pour le compte de son organisation les terrains, puis de dresser les plans détaillés du site, conjointement avec des urbanistes et des architectes. L'aménageur pilote le travail de planification et la revente des lots à différents bailleurs et promoteurs. La personne interrogée rappelle que, dans ce cadre, la participation des futurs habitants est aux antipodes des pratiques habituelles. C'est cependant ce qu'il a été amené à faire avec les membres du groupe projet impliqués et la structure d'accompagnement qui les épaulent. La tâche a notamment porté, avec l'architecte en chef de la ZAC, sur la forme du bâti, et avec un bureau d'étude HQE, sur la qualité environnementale de la construction. Outre la participation des habitants, l'interviewé explique que le travail s'est structuré avec les Institutions publiques, à savoir la commune sur laquelle se trouve la ZAC, et avec l'EPCI qui coordonne toutes les opérations de ce type. Ce sont donc des élus et des techniciens qui se sont également greffés au travail de l'aménageur. Ce dernier dresse le bilan suivant : « *la masse de travail a augmenté et il y a eu un surcoût de l'opération,* » mais cela reste modéré si on « *les considère à l'échelle du projet.* »

Il s'agit là d'une évolution considérable : celle de voir participer au processus d'une zone des futurs habitants, qui jusqu'alors ne voyaient intervenir que quelques personnes habilitées à le faire. Ce point est important si l'on tient compte de la possibilité nouvelle qu'ont les citoyens d'intervenir sur la manière dont est faite leur ville.

### **3.1.1.1. Le dépassement des paradigmes habituels d'action**

La participation des porteurs de projet à l'aménagement de la ZAC a porté à la fois sur le bâtiment qui va accueillir la coopérative et sur les espaces publics qui environnent ce même bâtiment. Concernant la prise en compte de l'environnement, l'aménageur explique que la question « *s'est muée en paradigme de l'environnement dans le cadre duquel s'élaborent les opérations immobilières.* » Celles-ci sont « *réalisées selon le référentiel de l'habitat durable établi par l'EPCI et par la Région. (...) Dans le bâtiment l'établissement de ces règles sont au point. Le gadget développement durable fonctionne. Par contre, pour*

*envisager la construction globale de la ville, le paradigme environnemental fonctionne très peu. Il n'y a pas de conception globale de l'aménagement de la ville dans ce cadre.* »<sup>132</sup> Face à cette situation, les porteurs de projet arrivent avec leurs propres règles concernant le volet environnemental de la coopérative d'habitants.

L'EPCI explique que cette situation inédite a permis des modifications des cadres posés à l'aménagement du territoire : « *Le groupe (...) a réussi à modifier le plan masse de la ZAC, pensé par l'aménageur.* » Et elle ajoute : « *ce même groupe a permis de tirer vers le haut la ZAC sur le volet énergétique.* » Elle rappelle alors à ce niveau que l'aménageur a dû travailler de pair avec les habitants, ce qui a nécessairement conduit à élaborer de nouvelles pratiques. « *La demande habitante est venue heurter le code de l'urbanisme, ce qui pose la question de son évolution à partir d'une impulsion venue du bas.* » Sur ce point, l'exemple qui semble faire figure de cas d'école concerne le parking à voitures. Les membres du groupe ont prévu de localiser leur projet dans une zone proche des activités du centre ville, et près des réseaux de transports en commun. De plus, ils souhaitent mettre en place un système de covoiturage géré par une association. Ils refusent donc logiquement l'usage de la voiture individuelle, et n'ont pas besoin de parking à voiture sous leur immeuble. « *Or le code de l'urbanisme impose la construction d'un nombre de place de parking en fonction du nombre de logement.* »<sup>133</sup> Ce point s'est donc vu être l'objet de négociation, et a posé la possibilité de voir se modifier un document officiel stratégique de la communauté d'agglomération, ce qui représente un précédent d'évolution impulsée par le bas.

Toutes les modifications apportées à la forme de coopérative d'habitants initiale sont de nature à venir mettre en évidence le rôle que joue le SAC en tant que producteur de formes nouvelles de coopérative d'habitants, qui s'impose comme le modèle d'action local. Cette affirmation est de nature à confirmer la première hypothèse sur le rôle de la coopération et des règles du jeu au sein d'un SAC, pour venir créer une forme originale de coopérative d'habitants.

Dans le même temps, il est nécessaire de considérer la seconde hypothèse qui avance que ces modèles locaux s'affirment en tant que catégorie d'action publique locale.

---

132 Entretien PL, 3, p 1-2.

133 Entretien Instit., 3, p 3.



### **3.1. Une nouvelle catégorie d'action publique locale**

La seconde hypothèse émise par ce mémoire est que la forme originale de coopérative d'habitants qui découle de chacun des SAC localement constitués est, dans le même temps une matrice productrice d'une nouvelle catégorie d'action publique locale. Cette affirmation est un élément difficile à traiter pour plusieurs raisons. D'abord, comme il l'a été dit à de nombreuses reprises, l'émergence de la coopérative d'habitants est récente, et est en cours de traitement. Par conséquent, davantage de recul semble nécessaire pour pouvoir jauger l'ensemble du mouvement, ses composantes et ses résultats finaux. Le deuxième point concerne la complexité du phénomène en général lorsqu'on souhaite aborder la question de la production d'action publique locale ou territoriale. C'est un objet d'étude qui occupe et divise la recherche française, sans que de compromis, du moins de positionnement unique et arrêté soit prononcé. Par conséquent, ce mémoire peut difficilement prétendre avoir les moyens, d'affirmer haut et fort qu'en ce qui concerne la coopérative d'habitants, qu'il s'agit bien d'une catégorie d'action publique locale en formation. Néanmoins, il est tout à fait envisageable de proposer les éléments qui, au vu de cette recherche, permettent de s'engager dans la voie qui considère l'émergence de Coopérative d'habitants, en plusieurs endroits du territoire, appréhensible comme une nouvelle catégorie d'action publique.

Pour ce faire, il est intéressant de considérer, d'abord, le thème de la modélisation de l'action vis-à-vis de la coopérative d'habitants. Elle peut être conçue en termes positifs dans la mesure où ses propriétés sont considérées sous l'angle de leurs possibilités de reproductibilité. Mais elle est aussi envisagée d'une manière qui signifie ses limites, et ce sur quoi il conviendra de travailler dans le futur pour que la façon de faire une coopérative d'habitants soit définie. Ce thème de la modélisation permet d'aborder, selon une approche globale, les caractéristiques du mouvement en cours, qui sont de nature à être interprétés comme constitutifs d'un nouveau type d'action publique.

### 3.1.1. Cadrage théorique

Le choix de l'approche organisationnelle de l'action collective se rapporte en matière d'étude dans le domaine de l'agir public, à une approche sociologique de l'action publique. Cette appréhension du phénomène se distingue nettement de l'étude des politiques publiques proposées par la science politique, en venant envisager l'action publique comme un objet complexe, qui, en même temps qu'elle s'intéresse à la diversité des parties prenantes en présence pour construire une démarche tient, dans le même mouvement, à saisir le rôle des différentes échelles de pouvoir qui interviennent aussi.<sup>134</sup>

Ce contexte théorique général est celui qui préside aux interrogations qui pèsent sur la territorialisation de l'action publique, portées par les collectivités territoriales. Ce point est précisément analysé par, différents universitaires dans l'ouvrage *L'action publique et la question territoriale*, sous la direction d'A. Faure, et d'A-C Douillet. Le premier temps est consacré à la question de la mise à l'épreuve des politiques sectorielles, par le processus de territorialisation de l'action publique. Il est utile de rappeler que ce phénomène de territorialisation est consécutif à deux éléments : d'une part, les transferts de compétences lors des deux phases successives du processus de décentralisation, et d'autre part, la montée en puissance progressive des collectivités territoriales qui voient leurs compétences et leurs légitimités d'action augmenter.<sup>135</sup> Olivier Mériaux vient préciser comment les grandes logiques sectorielles des politiques publiques sont « débordées » par la territorialisation des politiques. En effet, il rappelle que la décentralisation ne saurait être envisagée comme un simple « transfert de compétences », soit « une translation homothétique d'un système d'action du haut vers le bas. » Il écrit qu' « elle signifie bien au contraire l'ouverture d'un processus de redéfinition des normes, des outils, des configurations d'acteurs antérieurs, processus constitutifs du phénomène de territorialisation de l'action publique. » Ce point a été largement illustré pour ce qui concerne le secteur du logement et de l'habitat dans la première partie de ce mémoire. Cependant O. Mériaux modère son propos en expliquant que les logiques sectorielles ne sont pas dépassées pour autant, et que les deux modes de conception coexistent et s'entremêlent. Son exposé en trois temps se termine sur la question

---

134 COMMAILLE Jacques, « Sociologie de l'action publique » in BOUSSAGUET Laurie, JACQUOT Sophie, RAVINET Pauline, *Dictionnaire des politiques publiques*, op. Cit., pp 415 à 423.

135 FAURE Alain, « Territoires/territorialisation » in BOUSSAGUET Laurie, JACQUOT Sophie, RAVINET Pauline, *Dictionnaire des politiques publiques*, op. Cit., pp 432 à 439.

de « la territorialisation comme réponse à la complexité des problèmes sociaux. » Il précise ainsi que : « *si le débordement territorial de l'action publique sectorielle est affaire d'intentionnalités (multiples et souvent concurrentes), il est aussi est surtout (peut-être avant tout) le résultat des contraintes d'ordre fonctionnel qui s'exercent sur l'action publique, et des apprentissages collectifs auxquels elles donnent lieu.* » En réaction à ce constat, une approche sociologique de l'action publique permet de tenir compte de cette complexification de l'appréhension du phénomène. L'auteur considère alors que « *face à l'imbrication croissante des systèmes d'action, à l'importance des effets d'externalités entre les domaines d'activité, à la complexité des chaînes causales à l'origine d'un problème public, la régulation politique se pose aujourd'hui essentiellement en termes de gestion des interdépendances.* »

Dans ce cadre, la coopérative d'habitants semble faire figure d'exemple. L'émergence de ce phénomène au niveau local montre l'intérêt d'une approche sociologique sous la forme de l'approche organisationnelle de l'action collective, qui rend compte de la multiplicité des acteurs en présence, et des règles qui régulent leur coopération pour la production de formes originales locales de coopérative d'habitants. La place des acteurs publics locaux est essentielle à concevoir dans ce système. Eux-mêmes répondent à des logiques d'action qui leurs sont propres et qui déterminent, sur chaque territoire d'action l'usage et la forme de la coopérative d'habitants. Ce cadre général d'appréhension permet d'avancer divers éléments qui arguent en faveur de la formation d'une catégorie d'action publique locale.

### **3.1.1. Les éléments clefs d'une catégorie d'action publique locale en formation**

#### **3.1.1.1. La modélisation de la forme et de la méthodologie d'action**

##### **3.1.1.1.1. La modélisation « positive »**

Le terme positif n'a pas ici vocation à être opposé à ce qui serait négatif, mais correspond bien davantage à la manière d'appréhender le travail coopératif en cours, et les retombées de ce même travail.

C'est en ce sens que cette mairie communiste envisage la situation, puisqu'elle souhaite « *travailler avec les gens en fonction d'une méthodologie reproductible.*<sup>136</sup> » C'est également l'ambition de cette autre mairie de la région lyonnaise qui voit dans le temps de l'« *expérimentation* », celui de la mise en place des outils nécessaires à la structuration d'un modèle à travers le « *cheminement collectif.* » Et elle précise : « *Ce n'est plus seulement le projet qu'ont présenté les (porteurs de projets initiaux), mais l'œuvre, le cheminement collectif qui construit le projet.* »<sup>137</sup>

L'expérimentation est là pour montrer aussi les possibilités de bon fonctionnement de la forme Coopérative d'habitants, et ce à destination notamment des acteurs locaux et des décideurs.<sup>138</sup>

Enfin, ce temps de l'expérimentation est aussi là pour permettre de tester différentes modalités d'action. Par conséquent les acceptations de ce qui est possible, sont plus larges, plus conséquentes. Après avoir adressé un certain nombre de critique à la forme coopérative d'habitants, une personne interviewée modère son propos en faisant remarquer qu'« *en revanche, il est acceptable d'expérimenter un montage de projet différent pour pouvoir en tirer des enseignements.*<sup>139</sup>» Une Communauté d'Agglomération va dans le même sens, en expliquant que si, par exemple, les expérimentations en cours font intervenir certaines catégories sociales de population, cela ne « *préfigure en rien la modélisation qui peut en être retirée, et la nature des projets qui existeront par la suite.* » Elle précise que pour ce qui va suivre « *un important travail conjoint doit être fourni sur la modélisation du projet de coopérative d'habitants.* » Cependant, s'il reste effectivement beaucoup à faire, comme le souligne à peu près tous les acteurs, cette même Communauté d'Agglomération a d'ores et déjà inscrit la thématique de la coopérative d'habitants dans trois de ses documents officiels stratégiques : le PLH, l'Agenda 21, et logiquement le Plan de Mandat des élus actuellement en place.<sup>140</sup>

Une société coopérative d'accession à la propriété privée mentionne, elle aussi, cette question de la mise en place d'une méthodologie d'action reproductible. « *Il s'agit là d'une première opération, c'est donc une expérimentation.* » Et point implique qu'il y ait, de la part des professionnels une plus grande acceptation d'un fonctionnement qui ne leur correspond pas. « *En revanche, si des projets de coopérative d'habitants se généralisent, l'organisation sera différente et plus codifiée.* » Il est rappelé en fin d'entretien qu'il y a un

136 Entretien Instit., 1, p 3.

137 Entretien Instit., 5, p 2.

138 Entretien Instit., 6, p 3.

139 Entretien Instit., 4, p 3.

140 Entretien Instit., 3, p 2-3.

produit nouveau à créer. Et pour créer ce « nouveau », l'imagination et les rencontres de travail collectives sont essentielles.<sup>141</sup>

Malgré ce positionnement positif sur la modélisation en cours, fruit du travail coopératif de tous les acteurs, des limites sont énoncées à la modélisation présente, et plus globalement sur les possibilités de reproductibilité et de généralisation de l'existence de la coopérative d'habitants. Ces limites sont importantes à mentionner dans la mesure où elles font l'objet d'une appréhension stratégique de la part des acteurs. De plus elles montrent la complexité du travail actuellement en cours, qui se confronte aux écueils propres à la structuration d'une nouvelle branche d'activité.

#### **3.1.1.1. Les limites de la modélisation**

S'il existe bien une sorte d'accord sur le fait que l'action collective en cours se fait dans le but de voir émerger une forme de coopérative d'habitants, qui aura vocation à être reproduite ensuite, les limites posées par les acteurs, dans l'état actuel d'avancement du travail, demeurent importantes. A ce propos, il est utile de rappeler que le contexte général est celui, à cette heure, d'inventions et de travaux en cours, ce qui ne permet pas d'assurer avec force ce qu'il en sera. Ce sont des hypothèses, au vu de ce qui existe, qui peuvent être formulées.

Les limites posées à la modélisation concernent les carences et les points sur lesquels il va falloir insister pour que la production d'un archétype d'action soit complète, semblent importants à mentionner. Elles révèlent les blocages et ce qui pourrait être la cause d'échec. Il apparaît que les projets en cours peuvent espérer émerger dans la mesure où ils font l'objet d'un fort soutien politique, sans lequel ils n'auraient aucune chance d'exister. Plusieurs mairies font ainsi valoir que c'est le maire en personne qui se saisit du dossier et se porte garant de sa bonne évolution. Dans une mairie de la région parisienne, c'est même le maire, qui après un voyage effectué à Fribourg, a décidé de mettre en place une forme nouvelle de l'habiter comprenant des exigences environnementales, sociales, et participatives. Un professionnel du logement vient lui expliquer que théoriquement, et dans les faits il n'existe que deux voies possibles pour acheter un lot de terrain. *« Soit, la vente est réalisée auprès d'un bailleur social, auquel cas le maire choisit lequel, soit, la vente est faite auprès d'un promoteur qui répond à un appel d'offre. »* Ce système ne laisse donc pas de place à la

<sup>141</sup> Entretien PL., 2, p 2-3.

coopérative d'habitants qui ne répond à aucune des deux logiques. Par conséquent « *l'entrée par le politique a donc été indispensable pour l'émergence du (...) sur la ZAC.* » Or, cette situation ne peut pas être pérenne. Il faut trouver une autre organisation. Pour cette personne, des doutes planent encore sur le projet pour ce qui concerne la question de son financement, fortement imbriquée à la question foncière. Mais il repère aussi, à l'instar de tous les acteurs, que l'absence de statut juridique est également problématique pour la suite certes, mais également dans l'immédiat, pour les projets en cours.<sup>142</sup>

Dans le même ordre d'idée, une élue d'une mairie de la région lyonnaise fait remarquer qu'il faut, pour la suite veiller à ce que ces projets puissent « *s'autofinancer* » car dans l'état actuel des choses, l'investissement de la collectivité, dans le cas présent le don du terrain au groupe projet, est trop conséquent. Il faut, selon elle, une « *indépendance plus forte sur ce point vis-à-vis de l'Institution publique,* » et il convient aussi de « *rentrer dans les règles de droit commun.* »<sup>143</sup>

Enfin, un acteur du logement se fait plus incisif, en stipulant ce qui manque à la coopérative d'habitants, non pas pour la suite, mais actuellement pour que puisse émerger effectivement des projets. Il faut que les structures d'accompagnement développent une « *véritable compétence en ingénierie technico-financière,* » car le montage de projet demande des connaissances et un savoir faire spécifique. La question des « fonds propres » des structures coopératives posent également problème, car elles n'en ont pas, ce qui les rend dépendantes des autorités publiques.

Tous ces éléments viennent rappeler la difficulté de l'entreprise. Cependant, si les acteurs sont bien conscients de ces limitations actuelles, force est de constater que le travail collectif, autrement dit le SAC, est d'ores et déjà producteur de nouvelles pratiques dans les manières de travailler, dans les règles qui régissent la production de logement collectif. Ces productions sont originales et sont de nature à promouvoir l'idée selon laquelle la coopérative d'habitants est en train de se constituer comme une nouvelle catégorie d'action publique locale, qui possède ces propres acteurs, et des façons innovantes et caractérisées de travailler.

---

142 Entretien PL., 3, p 1-3.

143 Entretien Instit., 5, p 4.

### **3.1.1.1. La constitution d'un nouveau réseau local de politique publique**

La thématique des réseaux de politiques publiques est un élément bien connu au niveau étatique, lorsqu'il s'agit d'étudier la formation des politiques publiques. En revanche, rien ne semble écrit en la matière sur la production de l'action publique par les collectivités territoriales, alors même qu'elles sont désormais douées de plus de compétences et de légitimités d'action. Il est cependant vrai que des freins, concernant la place de l'Etat dans l'élaboration de l'action publique locale, ne permettent pas de conclure à une indépendance totalement effective des collectivités territoriales et EPCI. Pourtant, en fonctionnant par analogie, les études sur le thème des réseaux d'action publique semblent ici transposables aux niveaux locaux, si l'on considère empiriquement ce qui s'y passe.

Pierre Muller fait état dans son ouvrage *Les politiques publiques*, des travaux de P. Le Galés et M. Thatcher qui explique comment le réseau permet de relativiser la frontière entre Etat et société civile pour la production des politiques publiques. Il écrit que : « *En effet, un réseau de politique publique sera toujours marqué par le caractère horizontal, moins hiérarchique et souvent informel des échanges entre les acteurs concernés, par l'absence de fermeture du réseau qui autorise la multiplication des échanges périphériques et par la combinaison de ressources techniques (liées à l'expertise des acteurs) et des ressources politiques (liées à la position des acteurs dans le système politique.)* »<sup>144</sup> Dans les études de cas proposées dans ce mémoire, chacun des éléments constitutifs du réseau est présent. On retrouve effectivement un travail partenarial et donc horizontal entre des acteurs issus de champs d'action diversifiés. Les échanges au sein du réseau ont lieu à plusieurs niveaux en même temps et entre chacun des groupes d'acteurs. Les ressources techniques sont à la fois apportées par des professionnels et des structures en voie de professionnalisation, qui, aux domaines connus, ajoutent la construction d'un savoir-faire spécifique. Enfin, les systèmes politico-administratifs qui soutiennent les projets en cours, leur donnent une vie et une traduction politique, en les faisant exister au sein de leurs documents stratégiques. Et effectivement, il apparaît au niveau local aussi que « *l'une des fonctions les plus importantes des réseaux de politiques publiques est donc d'être le lieu où se construisent les diagnostics et les solutions qui vont déboucher sur la décision politique : les réseaux sont des lieux de*

---

144 MULLER P. *Les politiques publiques*, 1990, op. Cit., p 49.

*production du sens des politiques publiques.* »<sup>145</sup> Montrer qu'un réseau d'action publique est en voie de constitution autour de la forme coopérative d'habitants, ajoute des éléments à la volonté de reconnaître dans le travail du SAC, la production d'une catégorie nouvelle d'action publique.

Cette troisième et dernière partie a eu vocation à considérer le passage d'un réseau d'acteurs concernés et intéressés par la coopérative d'habitants à la constitution d'un SAC, producteur de formes originales de coopératives d'habitants, qui sont autant de catégorie d'action publique en formation. Pour ce faire, il a d'abord été nécessaire de rappeler les notions théoriques qui président à l'approche organisationnelle de l'action collective. Celles-ci concernent l'acteur dit rationnel, le système et le pouvoir. L'agencement de ces trois éléments permet de structurer une analyse de la formation du SAC, et des principes reproductibles qui le régissent. Fort de ces principes théoriques, le second temps du développement, considère les règles du jeu établies par les partenaires des porteurs de projet, règles qui conditionnent leurs participations, d'une part, et, la nature de cette implication, d'autre part. Selon les principes de fonctionnement du SAC, ces règles expliquent les régulations et ajustements de la coopération. Et en effet, les porteurs de projet se voient dans l'obligation de retravailler leurs exigences, et la définition de certaines caractéristiques de leurs projets, s'ils jugent que cette action collective est indispensable à l'émergence de coopératives d'habitants. Cependant, ce double mouvement d'énonciation de règles/réajustements ne serait être à sens unique. Les partenaires doivent eux aussi modifier leurs pratiques et certains des principes forts qui dirigeaient jusqu'alors leur manière de faire. C'est précisément ce mouvement de va et vient entre les aspirations et les règles de chacune des organisations, qui est responsable de formes originales de coopératives d'habitants. Enfin, la production même de cette forme originale, est de nature à être appréhendée comme une catégorie d'action publique émergente. A ce constat, s'ajoute le souci de modélisation conditionnant la reproductibilité de l'action, qui anime les acteurs membres du SAC. Ces derniers, présentent d'ailleurs toutes les caractéristiques d'un réseau d'action publique en formation.

---

145 Ibid., p 51.



## Conclusion

L'introduction de ce mémoire a proposé d'envisager par l'approche organisationnelle de l'action collective, l'élaboration d'un système d'action concret par et pour l'émergence de la coopérative d'habitants. Cette problématique, construite grâce aux travaux d'E. Friedeburg, a pour intérêt d'aider à concevoir le processus qui explique la formation d'une action et d'un mode innovant d'agir. Pour appréhender pleinement le phénomène, deux hypothèses ont été formulées. La première veut mettre en évidence que le SAC constitué au sein d'un réseau d'acteurs locaux, à travers les règles du jeu qui le régulent, est producteur d'une forme originale de coopérative d'habitants. La seconde hypothèse s'intéresse au fait que cette forme originale est définie par un objet et des pratiques innovantes, qui sont en train de se structurer en catégorie d'action publique locale. C'est à partir de ces éléments que la réflexion s'organise en trois temps.

Le premier temps est dédié à la recherche d'une définition exhaustive de la coopérative d'habitants comprise comme un objet d'étude. Pour ce faire quatre piliers principaux, qui sont autant de caractéristiques intrinsèques à la coopérative d'habitants telle qu'elle émerge aujourd'hui, sont successivement traités. C'est d'abord le thème de la coopération, appréhendée sous un angle historique, qui montre les sources théoriques et expérimentales dans lesquelles puisent les porteurs de projets actuels, qui est présenté. Il est ainsi visible que les principes clefs de la forme coopérative reposent sur une certaine appréhension politique de la société, et s'articulent selon des formes juridiques inchangées depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. C'est ensuite la question de l'habitant qui est traitée. Selon la même logique, l'histoire de la structuration progressive des politiques du logement, et son évolution récente montre les logiques qui président à la conception de l'habitat populaire, par les autorités publiques. Ces deux développements permettent de tisser un lien facilement compréhensible entre coopération et logement, montrant que, là encore, la coopérative d'habitant actuelle, s'appuie sur une histoire et des expérimentations passées. Tout n'est pas inventé, beaucoup a déjà existé. Néanmoins des caractéristiques nouvelles font aussi parties des projets. C'est notamment le cas pour ce qui concerne le volet environnemental de la coopérative d'habitants. Les porteurs de projet accordent une importance conséquente à la prise en compte de l'environnement sur différents aspects de la conception des projets. Sur ce

point il est intéressant de considérer l'efficacité de ce qui avancé, en construisant les outils théoriques adéquats pour le faire. Le concept de décroissance, conçu selon ces simples modalités environnemental, met en évidence les insuffisances du concept de développement durable, et offre ainsi un outil comparatif intéressant pour évaluer les propositions faites par la coopérative d'habitants. Enfin, c'est le volet participatif qui est traité. La coopérative d'habitants, comme son nom l'indique, met l'habitant au centre du projet, de la conception à la gestion des bâtiments. Par ailleurs, cette caractéristique montre bien les liens qui existent entre l'objet qui nous intéresse et le mouvement de l'habitat groupé, porteur d'une expérience certaine en la matière.

Ces quatre piliers définitionnels montrent que la coopérative d'habitants est une synthèse entre des formes anciennes d'organisation du logement populaire, mais aussi avec des éléments nouveaux fortement imbriqués au contexte sociétal actuel. A partir de cette proposition définitionnelle, il est possible d'envisager l'explication de l'émergence de la coopérative d'habitants.

L'émergence effective de projets est considérée comme posant fondamentalement problème. Cette possibilité repose sur la participation à un travail collectif d'acteurs diversifiés, issus de différents champs d'action. Il est alors nécessaire, considérant la posture proposée par E. Friedberg, de démontrer l'existence d'un réseau d'acteurs centrés sur la problématique de la construction de coopératives d'habitants. C'est la raison pour laquelle, le choix a été fait d'expliquer, à partir des données empiriques recueillies sur le terrain, les facteurs qui montrent pourquoi des acteurs divers se montrent concernés et intéressés par les projets. Un premier moment est réservé à l'approche contextuelle de la présentation qui est faite des coopératives d'habitants. Il apparaît ainsi que le contexte de crise générale du logement, oriente ou du moins rend très audibles des projets qui souhaitent s'adresser, notamment aux populations en difficulté de logement, à travers une prise en compte de tout ce qui pose problèmes actuellement : coût, dégradation, gestion participative, etc. Il en est de même si on tient compte de la question environnementale. Ce point, montre également dans quelle mesure les Institutions publiques sont attentives aux propositions qui prennent en compte l'écologie, dans la mesure où le référentiel de l'environnement domine, de manière croissante, les décisions prises en matières d'action publique. Ce dernier élément montre qu'au-delà des qualités de la coopérative d'habitant, le contexte actuel de crise écologique et de modification des paradigmes d'action des pouvoirs publics, rend audible le projet. Enfin, c'est la même logique qui rend audible le volet participatif des projets. Là encore, il s'agit

d'un référentiel d'action des autorités publiques qui tentent d'inclure le citoyen dans ses démarches de production de l'action. Cet état de fait explique, pour une part, pourquoi des organisations diverses se montrent intéressées. Mais, il faut aussi considérer le positionnement stratégique de ces mêmes organisations qui ne s'impliquent pas au hasard dans une entreprise. Dans tous les cas, une analyse stratégique est effectuée en interne pour révéler ce que la participation au travail collectif a d'intéressant. On se rend alors compte, que dans tous les cas, il s'agit de développer un secteur d'activité considéré comme attirant pour l'organisation. C'est aussi le but de construire sa légitimité d'action dans le champ futur de la coopérative d'habitants, qui est envisagé. Enfin, il est aussi apparu que la constitution d'un réseau d'acteurs est également le fruit de l'interconnaissance préalable d'une partie des individus et organisations qui coopèrent. En ce sens, les réseaux informels, militants, et professionnels jouent un rôle conséquent.

La structuration du réseau est donc appréhensible à partir du repérage des motivations des acteurs à coopérer pour rendre possible l'émergence des coopératives d'habitants. A ce niveau, E. Friedberg propose de mettre en évidence les éléments qui permettent au réseau de se structurer en système d'action concret.

Le SAC est régi par des règles du jeu qui en même temps qu'elles régulent l'action collective, sont responsables d'ajustement quant aux attentes et caractéristiques définitionnelles du projet initial. De manière à rendre ces règles visibles, il est nécessaire d'utiliser les notions clefs que sont celles d'acteur rationnel, de système et de pouvoir. Ces notions, une fois caractérisées, permettent de concevoir le cadre dans lequel les règles et les limites posées par chacun des acteurs, évoluent. Les partenaires des porteurs de projets font tous état de préalables à l'action collective et de limites à ne pas dépasser. Ils concernent notamment la recherche de l'intérêt général, le suivi technico-financier du montage de projet, la question du peuplement des logements produits, et enfin, la méthodologie de travail à suivre. Ces éléments sont l'objet d'une prise en considération sérieuse de la part des porteurs de projets qui réajustent leurs attentes, en considérant l'intérêt qu'ils ont à pérenniser le travail collectif. En retour, ces mêmes porteurs de projet sont eux aussi en mesure d'orienter la modification des pratiques des professionnels du logement et des Institutions publiques, ainsi que leurs paradigmes d'action habituels. C'est précisément ce double mouvement d'énonciation de règles et consécutivement de réajustement de la part de tous les acteurs qui est producteur de formes originales de coopératives d'habitants. Ces productions sont aussi envisageables sous l'angle de l'émergence de catégories d'action publiques locales. Bien que

cette assertion doit être envisagée avec précaution, des éléments intéressants montrent dans quelle mesure les collectivités territoriales et EPCI savent se saisir de problématiques nouvelles, et construire de nouveaux modes d'action à partir des compétences et de la légitimité qui sont les leurs. Pour aller dans ce sens, il faut considérer le poids du travail actuel des acteurs qui vont dans le sens d'une modélisation de l'élaboration des coopératives d'habitants, en créant une méthode et des outils propres à cette activité. Ils recensent néanmoins des limites à cette modélisations, qui sont autant de difficultés à surmonter pour que l'émergence soit effective. Enfin, pour aller encore dans le sens de la structuration d'une catégorie d'action publique, il est possible de concevoir la formation de nouveaux réseaux d'action publique locaux, qui sont les supports actuels et futurs de la coopérative d'habitants.

Ce mémoire a débuté par une citation de Y. Maury, qui s'interrogeait sur la capacité de la coopérative d'habitants à résoudre les questions qui se posent actuellement sur le logement abordable en Europe. Les acteurs des mouvements locaux rencontrés, répondraient qu'elle peut effectivement, dans le contexte français, contribuer pour une part à résoudre des déséquilibres engendrés par une production mal encadrée, un marché de l'immobilier libéralisé et spéculatif, et un rapport de force entre propriétaires et locataires clairement en défaveur de ces derniers. Ces points sont déjà extrêmement intéressants, mais il est possible, toujours en suivant les propos de Y. Maury, d'envisager plus globalement l'impact et la signification sociétale de la coopérative d'habitants.

Après un temps de présentation d'études de cas italiennes, l'auteur se propose de considérer le mouvement italien des coopératives d'habitants, à la lumière de la théorie de la troisième voie développée par Giddens. Pour ce faire, il précise qu'il ne s'agit pas de prendre fait et cause pour l'auteur auquel il se réfère, mais de considérer la nature heuristique de ses travaux pour penser en quoi la coopérative d'habitants pourrait être appréhendée comme une troisième voie à l'italienne. Ce développement, dans le contexte de cette recherche, a attiré mon attention parce qu'il m'a fait concevoir un cadre conceptuel autre pour envisager la réponse aux interrogations qui pèsent sur le logement, certes, mais aussi sur l'insertion des personnes exclues ou sur les capacités des individus à se saisir de problématiques complexes, telles que celle de l'environnement.

Y. Maury commence par rappeler que la troisième voie anglaise de Giddens, repose sur quatre piliers principaux que sont la « *valorisation appuyée du tiers secteur au sein d'une société civile remobilisée, la remise en cause des pratiques bureaucratiques des*

organisations publiques par le recours à une mise en concurrence généralisée, des populations mises en situation d'intervenir par elles-mêmes et collectivement à l'amélioration de leurs conditions sociales, et enfin, un cadre institutionnel largement décentralisé au sein duquel de nouvelles frontières de compétences se découvrent entre sociétés locales, marché et Etat.»<sup>146</sup> A partir de l'exposé de ces principes, il essaye notamment de savoir dans quelle mesure les coopératives d'habitants à l'italienne envisagent et répondent au délitement du vieil état providence. Son propos s'organise alors en trois temps.

Le premier moment est consacré aux « conditions d'émergence et de reproductibilité des coopératives d'habitants dans les sociétés locales italiennes. »<sup>147</sup> Le mouvement des coopératives d'habitants en Italie, est le fruit de deux formes de mobilisation : l'*autorecupero* (l'auto-recupération) et l'*autocostruzione* (l'auto-construction). Le premier s'est caractérisé dans les années 1970-1980 par l'occupation illégale de logements, ce qui s'est souvent soldé par des affrontements violents, et un long travail de négociations entre autorités publiques locales et squatters pour venir légaliser peu à peu la situation. La normalisation s'est produite progressivement grâce à la **volonté politique** de certaines sociétés locales, provinces et villes, pour qu'il en soit ainsi. A l'inverse, les coopérative d'habitants d'auto-construction ont connu un processus de développement plus calme, où la négociation a toujours dominé. On remarque que l'attention se porte davantage sur la nécessité d'offrir une réponse aux carences de logements pour les personnes les plus fragiles, italiens comme étrangers. La construction progressive des **mécanismes publics locaux qui permettent la reproductibilité de la mise en place de coopératives d'habitants**, ont alors émergés. Y Maury explique ainsi que les services techniques locaux ont peu à peu modifié leurs types d'intervention en la matière. « Nous avons vu que d'une fonction classique d'instructeur de permis de construire et d'instance de contrôle de la conformité, ces derniers deviennent service conseil en charge de l'accompagnement d'un projet immobilier et humain. »<sup>148</sup> Pour prévenir la dérive bureaucratique de ce nouveau pan de l'action publique, un travail de normalisation et de simplifications drastiques des démarches a été accompli dans les municipalités. Enfin, la dimension environnementale des projets est aussi venue s'ajouter à son rôle social, et touche aussi les services municipaux qui intègrent de nouvelles normes d'action. De l'habitat squatté et/ou insalubre, on en vient à l'éco-habitat, et ce par une impulsion venue d'en bas qui remonte vers le haut.

146 MAURY Y., 2009, op. Cit., p 209.

147 Ibid., p 210.

148 Ibid., p 212.

Le deuxième temps est réservé à l'analyse du passage d'une société organisée autour d'un Etat central garant du *welfare*, à une société lui préférant le *workfare*. Il s'agit là de refuser une logique dite de l'assistanat des populations en difficulté, et de favoriser en retour un principe renouvelé de l'égalité des chances. Y. Maury caractérise ce qu'il entend en écrivant : « *Il s'agit bien d'une démarche remontante « bottom-up », aux termes de laquelle une communauté de coopérateurs (self-building community) s'assemble, puis fonde un projet immobilier, en intervenant directement dans le sens d'une amélioration des conditions de vie de ses membres.* »<sup>149</sup> Ce n'est pas l'action publique qui est le ressort de l'activité, mais bien les coopérateurs eux-mêmes qui trouvent une forme d'organisation collective qui les affranchi d'une condition de dépendance. Le capital humain prend le pas sur le capital financier. Ceci dit, la régulation par les entités publiques locales n'est pas exclue. Au contraire, elles sont celles qui permettent de créer un contexte favorable d'émergence des coopératives d'habitants. En se dotant d'outils politiques, juridiques, financiers et fonciers les pouvoirs locaux, forment un capital public qui facilite cette auto-organisation de la société civile.

Enfin, la place des sociétés locales est réenvisagées face à l'Etat, ce qui permet l'instauration d'un **nouveau cadre institutionnel**. Le repositionnement de l'Etat par le biais de la décentralisation a progressivement remis aux mains des collectivités territoriales la compétence du logement, et par le désengagement de ses prérogatives en matière de logements sociaux. L'auteur explique donc que : « *Le désengagement total de l'Etat dans le secteur du logement populaire a donc placé les sociétés locales italiennes devant l'impérieuse obligation de réinventer dans ce secteur, les formules et les règles du jeu les plus aptes à refonder – à leur échelle – de nouvelles sociétés providences.* »<sup>150</sup> La place laissée à la société civile est aussi conséquente. Le rôle des collectivités territoriales a alors été d'effectuer un travail de réinvention sociale pour réguler et normaliser les actions issues de cette même société civile. Un travail conjoint entre acteurs institutionnels locaux, tiers secteurs et habitants permet à l'heure actuelle d'inventer un nouveau mode de *faire société*.

Considérer le travail de Giddens à la lumière des écrits de Y. Maury révèle des éléments intéressants dans la manière de procéder face aux mutations sociétales en cours. Le contexte français ne serait voir transposer dans sa totalité ce qui est produit en Italie. Néanmoins, il est possible de considérer certaines similitudes, et partant d'envisager les

---

149 Ibid., p 215.

150 Ibid., p 221.

éléments mis en avant dans ce mémoire. C'est le cas notamment du rôle à jouer des collectivités territoriales dans l'émergence et la structuration des outils permettant la reproductibilité des mécanismes de mise en place des coopératives d'habitants. Dans l'état actuel d'avancement des projets, la structuration progressive de catégories d'action publiques, reflètent, selon moi, l'aménagement d'un contexte favorable à une prise en main de la société civile par elle-même, appuyée par le tiers secteur. Cette démarche ne peut que gagner à être approfondie.

## Bibliographie

### Ouvrages:

BONVALET Catherine, BRUN Jacques, SEGAUD Marion (Dir.) *Logement et habitat, bibliographie commentée*, Paris, La Documentation Française, 2000, 251 p.

BOUSSAGUET Laurie, JACQUOT Sophie, RAVINET Pauline, (Dir.), *Dictionnaire des politiques publiques*, Paris, Presses de Sciences Po, 2004, 520 pages

CASTEL Robert, *Les métamorphoses de la question sociales. Une chronique du salariat*, Mesnil-sur-l'Estrée, Fayard, 1995 (éd. 1996), 490 p.

CHAUMEL Marianne et LABRANCHE Stéphane, « Inégalités écologiques: vers quelle définition? », in *Espaces, populations, sociétés* (2008-1), pp 101 à 110.

CROZIER Michel et FRIEDBERG Erhard, *L'acteur et le système*, Paris, Seuil, 1977, 432 p.

*Dictionnaire de Sociologie*, Encyclopedia Universalis, Albin Michel, Paris, 2007, p 576.

DONZELOT Jacques, *Faire société. La politique de la ville aux États-Unis et en France*, Paris, Seuil, 2003, Paris, 362 p.

FAURE Alain, DOUILLET Anne-Cécile (Dir.), *L'action Publique et la question territoriale, Grenoble*, Presses Universitaires de Grenoble, 2005, 300 p.

FERRATON Cyrille, *Associations et coopératives. Une autre histoire économique*, Ramonville Saint-Agne, Éditions Ères, 2007, 239 p.

FRIEDBERG Erhard, *Le pouvoir et la règle. Dynamique de l'action organisée*, Paris, Seuil, 1993 (éd. 1997), 423 p.

GAGNON Alain et GIRARD Jean-pierre (Dir.), *Le Mouvement coopératif au cœur du XXIème siècle*, Presse Universitaire du Québec, Sainte-Foy, 2001, 313 p.

GEORGESCU-ROEGEN Nicholas, *La Décroissance. Entropie, Écologie, Économie*, Paris, Ellébore, 2006, 302 p.

GIDE Charles, *Coopération et économie sociale: 1886-1904*, présenté et annoté par Devilliers Patrice, Paris, L'Harmattan, 2007, 381 p.

GUESLIN André, *L'invention de l'économie sociale. Idées, pratiques et imaginaires coopératifs et mutualistes dans la France du XIXe siècle*, Paris, Economica, 1998, 430 p.

KIRSZBAUM Thomas, *Mixité sociale dans l'habitat. Revue de la littérature dans une perspective comparative*, Paris, La documentation Française, 2008, 141 p.



LASCOURMES Pierre, LE GALES Patrick, *Sociologie de l'action publique*, Paris, Armand Colin, 2007, 127 p.

LAVILLE Jean-Louis et CATTANI Antonio David (Dir.), *Dictionnaire de l'autre économie*, Saint-Amand, Gallimard, 2006, 720 p.

MANCEBO François, *Le développement durable*, Paris, Armand Colin, 2006, 270 p.

MAURY Yann (Dir.), *Le logement social dans la métropole européenne : les associations au centre. Analyse comparée: Londres, Rome, Barcelone, Berlin*, CPVS-DRAST, Ministère de l'équipement, ENTPE Rives, 2005, 196 p.

MAURY Yann (Dir.), *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, Bruxelles, Bruylant, 2009, 432 p.

MAUSS Marcel. « Essai sur le don. Forme et raison de l'échange dans les sociétés archaïques », 1923-1924 in in MAUSS M., *Sociologie et anthropologie*, Paris, Quadrige-PUF, 1950, (éd. 1997.)

MEADOWS Donnella H., 1972, *The limit to growth*, New-York Universe Books (Trad. Fr.: "Les limites à la croissance" in *Halte à la croissance?*, Paris, Fayard, coll. « Ecologie », 1972.

MULLER Pierre, *Les politiques publiques*, Paris, Presses Universitaires de France, 1990 (6ème éd. 2006), 125 p.

MULLER Pierre, SUREL Yves, *L'analyse des politiques publiques*, Paris, Éditions Montchrestien, 1998, 153 p.

MULLER Pierre, « L'analyse cognitive des politiques publiques: vers une sociologie politique de l'action publique » in *REVUE DE SCIENCES POLITIQUES*

KINGDON John W., *Agendas, Alternatives, and public policies*, New-York, HarperCollins Publishers, 1995 (2ème éd.), 253 p.

PAQUOT Thierry, LUSSAULT Michel, YOUNES Chris, *Habiter, Le propre de l'humain. Villes, territoires, philosophie*, Paris, La découverte, 2007, 380 p.

QUIVY Raymond et VAN CAMPENHOUDT Luc, *Manuel de recherche en sciences sociales*, Paris, Dunod, 1988 (3ème éd., 2006), 256 p.

RAWLS John, *La justice comme équité. Une reformulation de la théorie de la justice*, Paris, La Découverte, 2003, 284 p.

SABATIER Paul A., et JENKINS-SMITH Hank C., *Policy change and learning. An advocacy coalition approach*, Boulder, Westview Press, 1993, 290 p.

SEGAUD Marion, BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, *Dictionnaire critique de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, 2003, 451 p.

SCIEUR Philippe, *Sociologie des organisations. Introduction à l'analyse de l'action collective organisée*, Paris, Armand Colin, 2005 ( 2ème éd. 2008), 188 p.

WACKERNAGEL Mathis et REES William, *Notre empreinte écologique*, Montréal, Les Editions Ecosociétés, 1999.

### **Travaux universitaires :**

BIETRY Léo, *Les coopératives d'habitation en tant qu'acteurs du développement urbain. Un regard sur Genève*, DESS en management urbain. Institut d'architecture de l'Université de Genève, 2006, 91 p. Disponible sur :  
[http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/DESS\\_cooperatives-5.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/DESS_cooperatives-5.pdf)

BOUCHARD Marie, *Le logement coopératif au Québec : Entre continuité et innovation*, 2001. Disponible sur : <http://www.aruc-es.uqam.ca/Portals/0/cahiers/R-01-2001.PDF>

DEVAUX Camille, *Concevoir le logement « autrement »: l'exemple des coopératives d'habitants*, Master 1 Urbanisme et territoires, Institut d'urbanisme de Paris, 2009, 108 p. Disponible sur : [http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Institut-Urbanisme-Paris\\_M10809\\_devauxcamille.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Institut-Urbanisme-Paris_M10809_devauxcamille.pdf)

FOLLEAS Sarah, *Décroissance et aménagement du territoire urbain*, Licence 3, Section Politiques et Économie Sociale, Institut d'Etude Politique de Grenoble, 2007, 173 p.

REPIQUET Anne, *L'Habitat Coopératif : Solution au problème de responsabilisation sociale des copropriétaires sur la commune de Vaulx en Velin*. Master 2 Economie Sociale et Solidaire. Université Lumière Lyon 2, 2004-2005, 82 p. Disponible sur :  
[http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Memoire\\_hbtat\\_coop\\_Vaulx.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Memoire_hbtat_coop_Vaulx.pdf)

### **Rapports:**

ATTAR Michel, LOURIER Vincent, VERCOLLIER Jean-Michel, *La place de la coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, Paris, 1998, PUCA, 183 p.

### **Sites Internet:**

<http://legifrance.gouv>

### **Structure d'accompagnement**

Habicoop, disponible sur: <http://www.habicoop.fr>

Hespère21, disponible sur: <http://www.hespere21.org>

Ophec, disponible sur: <http://www.ophec.com/index.php>

L'écho-habitants, disponible sur: <http://www.lechohabitants.org/>

### **Groupe projet**

Village Vertical, disponible sur : <http://www.village-vertical.org/>

Habitat coopératif Duchère, disponible sur : <http://hcd-lyon.fr/articles.php?lng=fr&pg=62>

H'Nord, disponible sur : <http://www.hnord.org>

## Table des matières

Résumé.....	3
Remerciements.....	4
Sigles et abréviations.....	5
Introduction.....	7
<b>1. La Coopérative d'habitants : une définition en quatre temps.....</b>	<b>25</b>
1.1. Une perspective historique de la coopération.....	26
1.1.1. Émergence de la question sociale: l'associationnisme comme réponse.....	27
1.1.1.1. Émergence de la question sociale.....	28
1.1.1.2. L'associationnisme comme réponse.....	28
1.1.2. La forme coopérative.....	30
1.1.2.1. Principes politiques.....	30
1.1.2.2. Principes juridiques.....	31
1.1.2.3. La finalité de la forme coopérative.....	32
1.2. Les politiques du logement en France : structuration et évolution.....	34
1.2.1. Le logement populaire : « fondation et balbutiements » (1850 – 1953).....	34
1.2.2. « Du Plan Courant à la réforme de 1977 : une politique centrale de production ».....	36
1.2.3. Le tournant des politiques sociales du logement : les aides à la personne et la décentralisation.....	37
1.2.4. « Politiques de l'habitat et marché du logement ».....	38
1.3. La forme coopérative dans le secteur du logement.....	40
1.3.1. L'« utopie réalisée » : l'expérience des Equitables Pionniers de Rochedale.....	40
1.3.2. Les sociétés coopératives du logement populaire.....	41
1.3.2.1. L'essor des Sociétés Coopératives d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) : les années 1950 – 1960.....	42
1.3.2.2. De l'auto-construction à l'émergence des coopératives de production.....	42
1.3.2.3. La location – attribution.....	43
1.3.2.4. La location coopérative.....	43
1.3.3. De la remise en cause de l'activité (1971) à la définition d'une stratégie de développement (2008).....	44
1.3.4. La coopérative d'habitants héritière des mouvements coopératifs.....	45
1.4. Le projet environnemental.....	46
1.4.1. Analyse comparative des concepts de décroissance et de développement durable.....	47
1.4.1.1. La décroissance comme concept.....	47
1.4.1.1.1. Restrictions de l'emploi du terme de décroissance.....	47
1.4.1.1.2. Les fondements théoriques de la décroissance.....	47
1.4.1.1.2.1. Le décroître comme nécessité environnementale.....	47

1.4.1.1.2.2. La mesure de la pression écologique de l'homme sur la biosphère.....	49
1.4.1.1.3. Les principes de la décroissance.....	50
1.4.1.2. Critique des fondements du développement durable.....	51
1.4.1.3. L'analyse théorique de la Coopérative d'habitants par l'outil « décroissance »	53
1.5. L'habitant au centre du projet.....	55
1.5.1. La proximité la coopérative d'habitants et le mouvement de l'habitat groupé.....	55
1.5.2. L'habitant au centre : une forme exemplaire de démocratie participative ? .....	56
2. L'émergence de projet de coopérative d'habitants comme problème : construction d'un	
réseau local d'acteurs concernés et intéressés.....	60
2.1. Revue de la littérature.....	60
2.2. Les caractéristiques de la Coopérative d'habitants : une définition mobilisatrice.....	63
2.2.1. Analyse du contexte : présentation du projet, audibilité et partage des valeurs .....	64
2.2.1.1. Des projets audibles dans le contexte présent.....	64
2.2.1.1.1. La notion de référentiel.....	64
2.2.1.1.2. Un contexte de crise du logement.....	65
2.2.1.1.2.1. Présentation du projet.....	65
2.2.1.1.2.2. Audibilité du projet.....	67
2.2.1.1.3. Le référentiel « environnement ».....	69
2.2.1.1.3.1. Présentation du projet.....	69
2.2.1.1.3.2. L'audibilité du projet.....	69
2.2.1.1.3.3. Référentiel de développement durable.....	70
2.2.1.1.4. Le référentiel de démocratie participative.....	71
2.2.1.1.4.1. Présentation du projet.....	71
2.2.1.1.4.2. L'audibilité du projet.....	72
2.2.2. Des valeurs partagées.....	73
2.3. Conformité avec la stratégie de l'acteur.....	75
2.3.1. Stratégie de développement de l'activité.....	75
2.3.1.1. Stratégie de développement des Communes et Etablissements Publics de	
Coopération Intercommunal.....	75
2.3.1.1.1. La définition d'un projet de territoire.....	75
2.3.1.1.2. La place stratégique de la coopérative d'habitants dans le projet de	
territoire.....	77
2.3.1.2. Le positionnement stratégique des entreprises sociales : entre prospective	
économique et recherche de la légitimité d'action auprès des partenaires.....	79
2.3.1.3. Le positionnement stratégique des structures d'accompagnement .....	80
2.4. Le rôle des réseaux de connaissance préalables.....	82
2.4.1. Réseau informel.....	82
2.4.2. Réseaux militants.....	83
2.4.3. Les réseaux professionnels.....	84

2.4.3.1. Acteurs du logement.....	84
2.4.3.2. Acteurs politiques.....	85
<b>3. Du réseau au système d'action concret : élaboration de projets locaux de coopérative d'habitants ou émergence d'une catégorie d'action publique locale ? .....</b>	<b>87</b>
<b>3.1. Les notions clefs de l'approche organisationnelle de l'action collective.....</b>	<b>88</b>
3.1.1. La notion d'acteur rationnel.....	88
3.1.2. La notion de système.....	89
3.1.3. La notion de pouvoir.....	90
<b>3.2. La construction de Systèmes d'Action Concret autour des projets de coopérative d'habitants.....</b>	<b>91</b>
3.2.1. Les règles et limites préalables à l'action posées par les partenaires.....	92
3.2.1.1. La recherche de l'intérêt général.....	93
3.2.1.2. Les cadres d'action.....	93
3.2.1.2.1. Le suivi technico-financier des projets.....	93
3.2.1.2.2. Le peuplement des logements de la coopérative d'habitants.....	94
3.2.1.2.2.1. La question de la cooptation.....	94
3.2.1.2.2.2. Les catégories de population et l'attribution dans la coopérative d'habitants.....	95
3.1.1.1. Une méthodologie de travail.....	96
3.1.1. Le recadrage de la forme initiale par les porteurs de projet : étude de cas autour de la question de la cooptation.....	97
3.1.2. Les autres productions originales des SAC : des évolutions du côté des partenaires aussi.....	99
3.1.1.1. L'élaboration de nouvelles pratiques.....	99
3.1.1.1. Le dépassement des paradigmes habituels d'action.....	100
<b>3.1. Une nouvelle catégorie d'action publique locale.....</b>	<b>102</b>
3.1.1. Cadrage théorique.....	103
3.1.1. Les éléments clefs d'une catégorie d'action publique locale en formation.....	104
3.1.1.1. La modélisation de la forme et de la méthodologie d'action.....	104
3.1.1.1.1. La modélisation « positive ».....	104
3.1.1.1.1. Les limites de la modélisation.....	106
3.1.1.1. La constitution d'un nouveau réseau local de politique publique .....	108
Conclusion.....	110
Annexes.....	116
Bibliographie.....	125