



HAL
open science

Les coopératives d'habitation : une réponse à la crise du logement ?

Nicolas Ramillon

► **To cite this version:**

Nicolas Ramillon. Les coopératives d'habitation : une réponse à la crise du logement ?. Sciences de l'Homme et Société. 2022. dumas-04097836

HAL Id: dumas-04097836

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04097836v1>

Submitted on 15 May 2023

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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial 4.0 International License

Nicolas RAMILLON

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Une réponse à la crise du logement ?

Année 2021-2022

Diplôme Sciences Po Grenoble

Parcours « Développement et expertise de l'économie sociale »

Sous la direction de Amélie ARTIS

Nicolas RAMILLON

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION

Une réponse à la crise du logement ?

Année 2021-2022

Diplôme Sciences Po Grenoble

Parcours « Développement et expertise de l'économie sociale »

Sous la direction de Amélie ARTIS

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
PARTIE I : COMPRENDRE LES ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DU LOGEMENT DEPUIS 1945 : CONSTRUCTION D'UNE GRILLE D'ANALYSE SUR DEUX PÉRIODES HISTORIQUES	13
Chapitre 1. Comment définir et comment agir face à une crise du logement ? Définition des termes et analyse du secteur	14
Chapitre 2. Contextes socio-économiques des périodes 1945 à 1980 et 1980 à 2010 : périodes favorables pour le développement des coopératives d'habitation ?	26
Chapitre 3. Vers une définition plurielle des acteurs du logement	43
Chapitre 4. Hypothèses que nous allons confronter à la littérature scientifique.....	48
PARTIE II : ARTICULATIONS D'INDICATEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES GRÂCE À LA RÉALISATION DE FAITS STYLISÉS	50
Chapitre 1. Étude des effets de la variation du prix des logements sur le revenu disponible des ménages	50
Chapitre 2. Quels liens entre le taux de construction et le prix de l'immobilier ?	54
Chapitre 3. L'influence de la variation du taux d'inflation sur le prix des logements.....	59
Chapitre 4. Les réactions du prix des logements aux variations du taux d'intérêt.....	62
Chapitre 5. L'influence des politiques du logement sur l'accès à la propriété	64
Chapitre 6. L'évolution de la qualité des logements à travers les dispositifs législatifs	66
Conclusion	69
PARTIE III : CONFRONTATION ET DISCUSSION DE NOS HYPOTHÈSES	71
Chapitre 1. Confrontation de nos hypothèses aux réalités socio-économiques	71
Chapitre 2. Discussion de nos hypothèses à la lumière des résultats d'un questionnaire	76
BIBLIOGRAPHIE.....	92
TABLE DES ILLUSTRATIONS	99
TABLE DES ANNEXES.....	100
TABLE DES MATIÈRES.....	103

INTRODUCTION

« *Mal logement : la fondation Abbé-Pierre tire un bilan sévère* »¹. L'actualité nous rappelle régulièrement les faiblesses de l'offre de logement en France, situation souvent qualifiée de « crise du logement ». Le dernier rapport de la FAP (rendu public le 24 janvier 2022) fait état de 300 000 personnes au minimum à la rue, sans domicile fixe ou en bidonville, chiffre qui a doublé en moins de dix ans.

En 2016 déjà, la Conférence sur le logement et le développement urbain Habitat III qui s'est réunie à Quito du 17 au 20 octobre 2016, sous l'égide de l'ONU se donnait pour objectif de réaffirmer l'engagement global pour une urbanisation durable, conçue comme moteur du développement et de la réduction de la pauvreté. Dans les recommandations préparatoires à cette conférence figure la nécessité, pour les villes, de remplir une fonction sociale, garantissant in fine la réalisation progressive du droit à un logement adéquat. Cette dernière notion est entendue comme la garantie d'un logement abordable, avec un statut d'occupation sûr, à proximité de services, habitable, accessible, dans un lieu adapté et respectant le milieu culturel.²

Le riche héritage français d'initiatives privées et publiques d'amélioration de l'habitat

Malgré un constat plus que mitigé tiré par les associations d'aides aux mal logés, la France hérite d'une longue tradition d'acteurs du plus haut rang qui se sont penchés sur l'amélioration des conditions de logement des plus pauvres. En 1849, Napoléon III lance la construction avec ses propres deniers de cités ouvrières. Des habitations qui se voulaient des modèles de logements collectifs urbains et qui entraient dans son désir d'« *Extinction du paupérisme* ». Ces « cités Napoléon de la rue Rochechouart », seront vivement critiquées par Adolphe de Madre (1813-1894) pour leur trop grande ressemblance avec des casernes militaires. Pour Madre, l'urgence est de fonder entre les gens de bien et ceux dont la moralité est imparfaite, des rapports de protection, un patronage bienveillant et

¹ Agence AFP, *Mal-logement : la Fondation Abbé-Pierre tire un bilan sévère du quinquennat Macron*. Disponible sur : <https://www.france24.com/fr/france/20220202-mal-logement-la-fondation-abb%C3%A9-pierre-tire-un-bilan-s%C3%A9v%C3%A8re-du-quinquennat-macron>, consulté le 5 avril 2022

² MEYFROIDT, Aurore. *Le tiers secteur du logement dans la région métropolitaine Vienne-Bratislava*. Thèse de doctorat, Ecole Normale Supérieure de Lyon. 2016

volontaire³. Il pense que « favoriser l'aisance » permet de relever la moralité de la classe ouvrière et peut servir de régulateur et d'antidote à la subversion. Pour lui :

« Un logement malsain et mal distribué est une des causes de la démoralisation des ouvriers. Les rapports actuels entre les ouvriers et leur propriétaire sont trop souvent de nature à exciter contre ces derniers une haine légitime. L'ouvrier, qui apporte dans son intérieur quelques soins d'ornementation, d'ameublement et d'appropriation, est exposé à subir une augmentation de loyer à la première visite de son propriétaire [...] Il faut donner au locataire en règle, la certitude d'une jouissance continue, sans expulsion et sans augmentation de loyer ».⁴

En ces temps de révolution industrielle, c'est à l'initiative privée que revient l'essentiel de la production de logements destinés aux ouvriers. La maison ouvrière de la rue Rochechouart, les pavillons de l'avenue Daumesnil, le familistère de Guise, le village de Noisiel et les lotissements de Mulhouse en sont les exemples les plus connus.

Dès le début du XX^e siècle, on retrouve à travers le concept du catholicisme social la même volonté d'amélioration morale des ouvriers avec la nécessaire intervention du législateur pour résoudre la question sociale. Avec comme spécificité de quitter le modèle de charité, d'assistanat et de bonnes œuvres et de redonner dignité et autonomie aux personnes aidées. Cette « présence et incarnation » et cette volonté de « mettre tout le christianisme dans toute la vie » sont plus que jamais les affirmations fondamentales du catholicisme social⁵.

Toutes ces actions se sont répercutées sur le plan législatif : Les députés Jules Siegfried et Georges Picot font voter, le 30 novembre 1894 une première loi en faveur des habitations bon marché (HBM) « en vue de les louer ou les vendre », qui sera immortalisée sous le nom de « loi Siegfried » et sera principalement destinée à favoriser l'accession à la propriété des salariés. Elle marque le début d'une activité législative sur l'habitation bon marché, qui donnera lieu à trois autres lois : la loi Strauss du 12 avril 1906, la loi Ribot du 29 août 1908 et surtout la loi Bonnefoy du 23 décembre 1912 qui complète le dispositif en autorisant les communes et les départements à créer des « offices publics d'HBM ».

³ Calvarin, Claude. « La naissance d'une cité ouvrière sous le Second Empire. Le territoire du comte de Madre », *Histoire urbaine*, vol. 36, no. 1, 2013, pp. 105-132.

⁴ Archives familiales de Madre, Panégyrique.

⁵ Latreille et Rémond 1962, p. 589.

La coopération d'habitation s'est appuyée sur ce mouvement en faveur du logement populaire que sont les HBM. C'est ainsi que le 13 janvier 1908, cinquante coopératives d'HBM fondent à Paris la Fédération nationale des sociétés coopératives d'habitations à bon marché⁶. Ce projet illustre la volonté des coopératives à faire valoir leurs différences par rapport aux autres acteurs du logement social. Le nombre de coopératives d'HBM ne va pas cesser de croître dans l'entre-deux-guerres, pour atteindre 437 sociétés en 1940⁷.

État du logement au 20^e siècle

Trois principaux faits sont à l'origine de la mutation du secteur du logement durant le 20^e siècle :

- La France a vu une grande partie de son parc immobilier détruit pendant la seconde guerre mondiale⁸.
- Sur le plan démographique, la guerre 1939-1945, moins meurtrière que celle de 1914-1918, a provoqué une reprise de la natalité jusque dans les années 1960, pesant sur le besoin de logement.⁹
- Enfin, avec le développement industriel on a assisté à un afflux de population dans les villes, tandis que les campagnes se dépeuplaient¹⁰.

Ces années de reconstruction et de construction vont servir de tremplin pour les coopératives d'habitation¹¹. Les coopératives HLM (habitat à loyer modéré) vont développer une gamme de produits à destination des ménages modestes et participer au

⁶ Les Coop HLM, *Un peu d'histoire*. Disponible sur : <https://www.hlm.coop/contenu/un-peu-dhistoire-0>, consulté le 3 mars 2022

⁷ Michèle Attar, Vincent Lourier, Jean-Michel Vercollier, « La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France » PUCA, 1998

⁸ Dans son étude sur « Les destructions d'immeubles d'habitation et d'usines en France au cours de la guerre 1939-1945 », Lucien Flaus estime que les destructions d'immeubles d'habitation correspondent pour environ un quart du volume à la campagne de 1940, pour 10 % aux bombardements aériens de 1942-1943 et pour le surplus, soit les deux tiers, aux combats de la Libération ; in *JSSP*, septembre-octobre 1947, p. 360.

⁹ Sélaudoux, Jean-François, et Jean Rioufol. *Le marché immobilier*. Presses Universitaires de France, 2005

¹⁰ Sélaudoux, Jean-François, et Jean Rioufol. « Historique », Jean-François Sélaudoux éd., *Le marché immobilier*. Presses Universitaires de France, 2005, pp. 7-22.

¹¹ Tellier, Thibault. *Le temps des HLM 1945-1975. La saga urbaine des Trente Glorieuses*. Autrement, 2007

vaste programme de logements de masse voulu par les pouvoirs publics. Les coopératives non HLM vont pour leur part s'attacher à proposer une solution alternative entre la promotion privée et la promotion HLM¹².

Dès les années 1950, l'État a favorisé la construction et l'accession à la propriété par tous les moyens : prêts primés, prêts à des taux d'intérêt bonifiés budgétairement, avantages fiscaux comme l'exonération de la taxe foncière des immeubles neufs, avantages sociaux, etc.

Pendant la période des Trente Glorieuses, ces mesures additionnées à une économie florissante ont permis de tenir un rythme allant jusqu'à 500 000 logements construits chaque année, soit huit millions en l'espace de vingt ans¹³.

A partir des années 1970, les pouvoirs publics commencent à s'alarmer du rythme de développement très rapide du marché immobilier qui représente selon eux un risque pour l'économie¹⁴.

Ils reviennent alors sur les incitations fiscales mises en place précédemment. Ce coup de frein ne ralentit pas l'immobilier qui s'emballe avec le regain d'inflation consécutif au choc pétrolier de 1975. Il faudra attendre la crise de 1978-1980, pour observer un net coup d'arrêt dans le développement du marché immobilier. On passe alors de 500 000 nouveaux logements construits par an pendant les Trente Glorieuses à 343 000 en 1982.

L'évolution de la législation de 1965 et de 1971 va réduire considérablement les compétences des coopératives HLM. De nombreuses sociétés vont alors cesser toute activité ou se tourner vers la forme de société anonyme d'HLM¹⁵ (SA HLM).

¹² Michèle Attar, Vincent Lourier, Jean-Michel Vercollier, « La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France » PUCA, 1998

¹³ Gwenaëlle Legoullon. Les grands chantiers de construction de logements au début des trente glorieuses en France. 2013

¹⁴ Sélaudoux, Jean-François, et Jean Rioufol. « Historique », Jean-François Sélaudoux éd., *Le marché immobilier*. Presses Universitaires de France, 2005, pp. 7-22.

¹⁵ Michèle Attar, Vincent Lourier, Jean-Michel Vercollier, « La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France » PUCA, 1998

Aujourd'hui : une part croissante du revenu des ménages est consacrée au logement

Selon l'INSEE¹⁶ en 2017, en France le logement représente en moyenne 22 % des dépenses des 20 % des ménages les plus modestes (1^{er} quintile de niveau de vie) et constitue ainsi leur premier poste de consommation. Une des réponses longtemps proposée par la France pour rendre le logement accessible aux ménages les plus modestes a été la construction de logements sociaux.

Au 1er janvier 2021, 15,6 % des résidences principales en France sont des logements locatifs sociaux, soit 5,2 millions de logements.¹⁷

Une troisième voix émerge en France, celle des coopératives d'habitation. L'article 47 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), adoptée le 24 mars 2014, réintègre la possibilité pour les habitants de créer des coopératives d'habitants ou des sociétés d'attribution et d'autopromotion, comblant notamment un vide juridique car le statut de coopérative ne concernait pas l'habitat. L'intérêt sociétal pour ces formes de logement alternatif, qui se différencie de l'habitat conventionnel par l'engagement collectif des habitants dans toutes les étapes du projet, est encouragé par la crise du logement dans les métropoles et devient visible à partir des années 2000 (Devaux, 2013). Il s'agit de combler un manque sur le marché, face aux difficultés d'accès à la fois sur le marché privé (contrainte financière) et sur le marché social (pénurie de logements sociaux). Czischke, Gruis et Mullins (2012) notent que ces derniers sont au croisement de l'État, du marché et de la société civile.

Déjà très présents dans plusieurs pays, au Québec et en Suisse en particulier, cette manière de concevoir l'habitat commence en France à prendre de l'ampleur avec plusieurs années de retard. Une des causes évoquée par certains auteurs est l'importance de la présence de la puissance publique dans l'offre de logements sociaux, contrairement au Québec et à la

¹⁶ INSEE. *Les ménages les plus modestes dépensent davantage pour leur logement et les plus aisés pour les transports*. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4764315>, consulté le 4 mars 2022

¹⁷ *Les logements sociaux*. Disponible sur : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-sociaux-0?rubrique=52>, consulté le 4 mars 2022

Suisse qui a vu un désengagement de l'État dans ce domaine, ce qui a entraîné un démarrage plus précoce de ces initiatives citoyennes¹⁸.

Quels sont les éléments constitutifs d'une coopérative d'habitation qui permettent cette sortie de crise ? Peut-on avancer, qu'en période de crise, les réponses apportées par le mouvement coopératif peuvent-être plus efficaces, ou tout du moins aussi efficaces, que les réponses apportées par le secteur public ou privé ?

Les caractéristiques du modèle coopératif, appliquées au logement, sont-elles une solution efficace pour parer à une situation de crise du logement ? : Cette problématique va ainsi nous servir de fil conducteur tout au long de ce travail.

Méthodologie et plan

Pour répondre au mieux à ces questions, voici la grille d'analyse que nous allons utiliser.

Tout d'abord, ce mémoire propose de centrer l'analyse du mouvement des coopératives d'habitation en France, sur deux périodes : de 1945 à 1980 puis de 1980 à 2010. Nous expliquerons notre choix dans la première partie.

En nous appuyant sur des recherches scientifiques, nous avons dégagé sept éléments, qui selon nous, sont incontournables pour réaliser une analyse du secteur du logement : le prix des logements, le revenu disponible des ménages, la variation du taux de construction, le taux d'inflation, les taux d'intérêt, les politiques publiques du logement et enfin la qualité des logements. Ces éléments serviront de base à notre analyse. Nous les articulons entre eux à travers les deux époques retenues et ainsi nous discuterons nos hypothèses aux lumières des résultats obtenus.

Dans la première partie, nous détaillerons les évolutions du secteur du logement depuis 1945. Pour cela, nous irons aux origines du concept de crise du logement et nous en définirons précisément les termes. Puis, nous mettrons en lumière les caractéristiques socio-économiques des deux périodes que nous avons retenues. Nous présenterons également dans cette première partie les acteurs du secteur du logement. Nous pourrions ainsi, sur base de cette contextualisation, exposer nos hypothèses de recherche.

¹⁸ Devaux Camille (2015), *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*. Préface d'Alain Bourdin, Rennes : PUR, 2015, 394 pages

La seconde partie sera consacrée à la réalisation de faits stylisés. Nous articulerons entre eux les caractéristiques socio-économiques constitutifs de notre grille d'analyse afin d'en dégager des éventuels liens de cause à effet. Nous pourrions ainsi identifier les conséquences de la dégradation ou de l'amélioration d'un indicateur sur le secteur du logement.

Nous pourrions ainsi, dans la troisième partie, confronter nos hypothèses de recherche en deux temps. Dans un premier temps, à la lumière de la littérature scientifique. Nos hypothèses sont-elles, ou non, validées ou regards des résultats des travaux de recherche ? Dans un second temps, nos hypothèses de recherche seront confrontées à l'enquête de terrain. Les enseignements tirés des réponses d'un questionnaire obtenu auprès d'habitants coopérateurs de deux coopératives d'habitants sont-ils identiques à ceux issus de la littérature scientifique ?

PARTIE I : COMPRENDRE LES ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DU LOGEMENT DEPUIS 1945 : CONSTRUCTION D'UNE GRILLE D'ANALYSE SUR DEUX PÉRIODES HISTORIQUES

L'INSEE définit le logement comme suit : « *Un local utilisé pour l'habitation* ». Pour être plus explicite, le logement désigne un bien destiné à l'habitation, tandis que l'habitat recouvre plus largement les modes d'occupation de l'espace où vit une population.

Quant au secteur du logement, terme que nous emploierons tout le long de ce travail, il concerne l'ensemble des biens immobiliers à usage d'habitation¹⁹.

Durant les deux périodes que nous allons étudier, de 1945 à 1980 puis de 1980 à 2010, ce secteur a fortement évolué, en interaction avec son environnement économique. Comme l'a étudié Etienne Wasmer : « *Le logement est un bien économique à part entière. Mais dans le même temps, c'est aussi un des secteurs les plus régulés*²⁰ ». En effet, il est au croisement de plusieurs indicateurs : l'offre, la demande, la régulation des politiques publiques, le coût du crédit, l'écologie, le social, etc.

Ainsi, grâce à une mise en perspective des facteurs et des acteurs qui ont influencé ce secteur de la fin de la Seconde Guerre mondiale à 2010, la première sous-partie permettra de situer le secteur du logement dans son contexte socio-économique. Nous mettrons en lumière des époques de stabilités, mais aussi d'instabilités, que l'on nomme couramment crise du logement. Ce terme a pris sens en France au lendemain de la Seconde Guerre mondiale après qu'une grande partie du parc immobilier a été détruit marquant le début d'une pénurie de logement.

¹⁹ Sala Pala, Valérie. « Logement et habitat », Romain Pasquier éd., Dictionnaire des politiques territoriales. Presses de Sciences Po, 2020, pp. 333-338.

²⁰ Wasmer, Étienne. « Analyse économique du marché du logement locatif », Revue économique, vol. 58, no. 6, 2007, pp. 1247-1264.

Une seconde sous-partie propose d'articuler entre eux ces facteurs socio-économiques afin de comprendre l'évolution du secteur du logement. Un bref résumé, sous forme de tableau en fin de partie, nous permettra de distinguer succinctement les différences qui existent entre les deux périodes étudiées.

La troisième sous-partie s'attache à présenter et à définir les acteurs du secteur du logement. Nous ferons un détour par les politiques publiques du logement d'après-guerre pour terminer par la présentation des promoteurs privés. Leurs missions sont en réalité parfois confondues.

C'est à la suite de ce déroulé que nous pourrons ainsi émettre nos hypothèses de recherche.

Chapitre 1. Comment définir et comment agir face à une crise du logement ? Définition des termes et analyse du secteur

Afin de répondre à la question : Est-ce que les coopératives d'habitation sont une solution de sortie de crise du logement ? Nous devons d'abord définir la notion de crise. Qu'est-ce qui provoque une crise du logement? Quels sont les facteurs la déclenchant? Comment la littérature définit cette notion?

1.1 Tour d'horizon de la littérature et identification des éléments qui caractérisent une crise du logement

La notion de crise du logement est apparue au lendemain de la Seconde Guerre mondiale dans un contexte de grande pénurie de logements. Une grande partie du parc immobilier a été détruite pendant ce conflit (nous aborderons ceci en détails dans la partie consacrée aux faits stylisés). La notion de pénurie de l'offre constitue une constante dans la littérature pour qualifier un secteur du logement en crise. Mais en réalité, le logement se trouve à l'intersection de nombreux autres indicateurs socio-économique. Le secteur du logement est un écosystème fragile qui peut rapidement être mis à mal de nombreuses manières. Voyons quels indicateurs nous avons identifiés.

Une crise de l'accèsion à la propriété

Pour Maurice Coloos, outre le paramètre de pénurie de l'offre, la crise du logement est également la résultante d'une crise de l'accèsion à la propriété en général et de la primo-

accession en particulier²¹. Cette crise de l'accès est, selon l'auteur, fondée sur une triple « évidence » :

«La hausse des prix qui désolabilise les ménages, les évolutions du salariat et du pouvoir d'achat qui créent de plus en plus de pauvres et de déclassés, l'accès de plus en plus difficile au crédit et des conditions dégradées qui pénalisent les emprunteurs».

Des prix trop élevés

Louis Besson et Michel Mouillart parlent quant à eux de crise de logement comme le cumul de deux facteurs : d'une augmentation du poste logement dans le budget des ménages (résultat d'une augmentation du prix des logements plus importante que l'évolution des revenus et/ou augmentation du coût du crédit) et d'une offre insuffisante de logements²². On retrouve ici une définition de la crise par le prix des logements. Nous aurons l'occasion de développer ce point dans la partie consacrée à la réalisation des faits stylisés.

Une mauvaise qualité des logements

Frédéric Saly-Giocanti utilise une approche originale en développant la notion de qualité du logement. Cette notion peu présente dans les écrits scientifiques va être un point d'appui important pour notre analyse du logement coopératif. Selon Saly-Giocanti, la mauvaise qualité d'un logement crée le sentiment d'être mal-logé, ce qui est difficile à mesurer²³. Cette approche est partagée par des auteurs qui ont étudié le mouvement coopératif : « *Il n'y a pas que ce que l'on gagne, le niveau de vie, il y a aussi ce que l'on partage, la qualité du cadre de vie* » (Amiot, 1986 : 156).

²¹ Coloos, Bernard. « Quelques faits sur la « crise » du logement », *Esprit*, vol. , no. 1, 2012, pp. 104-118.

²² Besson, Louis, et Michel Mouillart. « La crise du logement social. Eléments d'analyse », *Études*, vol. 407, no. 12, 2007, pp. 609-619.

²³ Blanc, Maurice. « L'éternel retour de la crise du logement », *Espaces et sociétés*, vol. 159, no. 4, 2014, pp. 173-187.

La précarisation de l'habitat

Nadia Taïbi dresse elle la liste des symptômes de la crise du logement dans *Signification métaphysique de la crise du logement*²⁴ dans lequel l'auteure développe deux notions : le mal-logement et l'insalubrité des logements, tous deux regroupés sous le terme de précarisation de l'habitat. Deux notions qui constituent des entraves pour habiter son logement et qui font ressentir la « *précarité du chez soi* » « *Car habiter n'est pas simplement se loger.* »

Définition plurielle de la crise par la sociologie

La sociologie s'est également penchée sur la question du logement et nous apporte des éléments pertinents pour mieux cerner les conséquences sur les ménages d'un accès rapide à la propriété après la Seconde Guerre mondiale.

L'engouement pour la propriété chez les nouveaux accédants s'est exercé au prix de contraintes nouvelles : la maison, souvent de qualité médiocre et éloignée du lieu de travail, induit un isolement social. Elle ne correspond pas aux attentes initiales et les coûts induits par son acquisition sont souvent insupportables. Les « fondements de la misère petite-bourgeoise », liés à cet essor de l'accession à la propriété, s'expliquent, selon Bourdieu, non pas par des aspirations nouvelles, mais par une incitation étatique orchestrée notamment par les constructeurs, la publicité, le système de crédit et les banques au travers de la politique de logement de plus en plus libérale. Il insiste sur les effets conjoints de l'offre d'habitation (induite par l'État) et de la demande en rapport avec les dispositions économiques des agents.²⁵

À partir de ce tour d'horizon de la littérature, qui nous a permis de mieux définir les éléments qui composent une crise du logement, nous avons réalisé un schéma synthétique. Il va nous servir de point d'appui pour la suite de notre travail :

²⁴ Taïbi, Nadia. « Signification métaphysique de la crise du logement », *Sens-Dessous*, vol. 17, no. 1, 2016, pp. 67-77.

²⁵ Bugeja, Fanny. « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels. Étude comparative entre la France et le Royaume-Uni (1980-2005) », *Revue française de sociologie*, vol. 52, no. 1, 2011, pp. 37-69.



SOURCE: NICOLAS RAMILLON

Figure 1. Les principaux critères qui définissent une crise du logement

En réaction à ces éléments constitutifs d'une crise du logement, une conception nouvelle de l'habitat émerge au milieu du XX^e siècle. Un nouveau paradigme commence à se faire entendre et se concrétise avec l'apparition des premiers habitats groupés et coopératifs.

1.2 Naissance de la distinction habiter vs se loger : un nouveau paradigme à inventer

L'apport de Marianne Rubinstein va ici être central. En effet, l'auteure estime qu'une forte appréciation des prix des biens immobiliers a des effets profondément destructurants sur le tissu social²⁶. Nous allons identifier ces effets destructurants en commençant par définir deux termes, à première vue proches, voire synonymes, mais qui, en réalité, reflètent deux réalités bien différentes : habiter et se loger.

Habiter est bien autre chose que se loger. Habiter veut dire donner du sens à un lieu²⁷. Se loger est donc la condition matérielle nécessaire pour habiter, il s'agit d'un moyen, comme la monnaie (mais pas forcément l'argent) est le moyen de l'échange. L'action d'habiter

²⁶ Rubinstein, Marianne « Le marché de l'immobilier résidentiel en France : évolutions récentes et perspectives », *Revue d'économie financière*, n°91, 2008, pp143-163

²⁷ Taïbi, Nadia. « Signification métaphysique de la crise du logement », *Sens-Dessous*, vol. 17, no. 1, 2016, pp. 67-77.

contient une dimension existentielle²⁸. C'est le passage d'une vision court-termiste du logement à une vision à long-terme de l'habitat. Comment cela se concrétise ? En protégeant et en activant l'écosystème en lien avec son lieu de vie.

Ces idées novatrices se structurent au tournant des années 1970, où le besoin de logement s'accompagne d'une nouvelle symbolique de l'habitat, conçu comme un milieu de vie et de solidarité interclasses, davantage qu'un véhicule d'accumulation patrimoniale²⁹. Nés sous forme d'habitats groupés autogérés, cette vision alternative du logement réunissait surtout les classes moyennes unies par un militantisme politique et/ou associatif prônant un citoyen actif, « pouvant prendre en main son destin, acteur à part entière de l'urbain », sollicitant des pratiques architecturales plus adaptées aux besoins et remettant en cause l'idée même de propriété dont ces militants « décrient l'individualisme » (Union sociale pour l'Habitat, 2011).

C'est dans un climat de crise du logement au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, marqué par le développement d'un urbanisme fonctionnaliste et la diffusion d'un habitat standardisé sous la forme de grands ensembles que naissent ces initiatives.

Citons ici Henri Lefebvre (Lefebvre, 1968 : 112) qui fustige cet habitat d'après-guerre qui, selon lui, est dissocié de toute participation sociale, réduit à une simple fonction déshumanisée qui ignore « l'habité », où l'habitant n'a d'autres choix que d'y « survivre » et non d'y « vivre ». L'auteur encourage l'usager à ne pas rester « muet », à en reprendre l'usage, à y réinjecter de l'imagination, de la création, de « l'utopie ».

Ainsi, c'est dans cette perspective de réappropriation de son habitat que sont nées les coopératives d'habitation. Mouvement qui porte en lui toutes les caractéristiques nécessaires pour s'opposer aux effets destructurants sur le tissu social d'une forte appréciation des prix des biens immobiliers mis en lumière par Bouchard M (2006).

²⁸ Vignet, Julien. « L'habitat participatif, espace de souveraineté commune ou communauté sélective de l'économie solidaire ? » *Revue internationale de l'économie sociale*, numéro 341, juillet 2016, p. 88–102.

²⁹ Bouchard, Marie J.. (2006) De l'expérimentation A l'institutionnalisation positive: l'innovation sociale dans le logement communautaire au Québec. *Annals of Public and Cooperative Economics*, 77.

1.3 Une multitude d'appellations, un projet commun : l'innovation sociale, solidaire et écologique

Le terme de coopératives d'habitation revêt historiquement une pluralité d'appellations : «habitat groupé», « habitat autogéré », « autopromotion » ou encore « habitat participatif ».

Bruno Parasote définit l'habitat participatif comme le terme généraliste faisant référence « à toutes les mouvances de projet faisant appel au citoyen dans leur élaboration »³⁰. C'est en 2010, lors des Rencontres nationales de l'habitat participatif³¹ qu'une terminologie commune a été adoptée, mettant un terme au flou entourant les initiatives (Devaux, 2013 ; D'Orazio, 2012). Le terme « habitat participatif » s'est progressivement imposé dans le paysage des groupes d'habitants, des élus et des professionnels (Carriou, 2014 ; Labit, 2015). Malgré une diversité d'appellations, cette forme innovante de concevoir l'habitat porte en elle, depuis le début, un ensemble de valeurs.

1.3.a L'habitat coopératif comme projet de l'innovation sociale

Marie Bouchard considère le logement coopératif comme faisant partie de l'innovation sociale :

« Une innovation qui concerne la société ou des groupes sociaux et qui représente des changements organisationnels (...). Cette définition permet de concevoir l'innovation sociale comme l'une des principales voies à partir desquelles les sociétés se refont ³²».

Ces innovations sociales se manifestent de trois manières³³. La première réside dans le mode de production des habitats, décentralisé. C'est-à-dire que les constructions sont

³⁰ Parasote, Bruno. 2011 *Autopromotion, Habitat Groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ?*, Gap : Editions Y. Michel, 239 pages.

³¹ Cette expression a été utilisée à la marge dans les années 1980 (Periañez, 1986 ; Sainte-Lagu, 1978 ; Kohn *et al.*, 1988). Seuls Kohn *et al.* (1988) en donnent une définition : « le terme habitat participatif fait référence à diverses expériences d'après 68. Il s'agit plus spécifiquement d'une démarche de conception commune entre futurs habitants et architectes ». L'expression utilisée le plus couramment était celle d'habitat autogéré.

³² Bouchard, Marie J, Adalbert Evers, et Laurent Fraisse. « Concevoir l'innovation sociale dans une perspective de transformation », *Sociologies pratiques*, vol. 31, no. 2, 2015, pp. 9-14.

³³ Bouchard, Marie. « L'habitation communautaire au Québec, un bilan des trente dernières années », *RECMA*, vol. 313, no. 3, 2009, pp. 58-70.

financées par la coopérative et non individuellement par les ménages. La seconde innovation concerne la notion de consommation : les résidents paient un loyer qui correspond aux charges ou à leur capacité de payer. C'est un moyen de sortie d'une logique de spéculation de l'immobilier et de proposer un modèle de solidarité entre les membres. Et enfin, la troisième innovation est celle de la gouvernance : l'organisation en coopérative favorise le sens des responsabilités des propriétaires collectifs. Chaque coopérateur est responsable, à son niveau, de la vie de la coopérative. Ces trois innovations sociales ne sont pas sans rappeler les principes qui fondent le projet de l'économie solidaire.

1.3.b L'habitat coopératif comme projet de l'économie solidaire

L'habitat participatif se rapproche de l'économie solidaire telle que défini par Jean-Louis Laville : « *Une action collective à la fois socio-économique et socio-politique, caractérisée par la volonté de réinscrire la solidarité démocratique au cœur même de l'économie* » (Laville, 2010, p. 253). L'objectif mené par ce type d'initiatives est de renforcer les capacités de résistance à la marchandisation de la vie quotidienne, tout en prenant en compte les « *questions inédites* » des initiatives solidaires : « *Place des usagers, rôle de la consommation, organisation de la production, respect de la nature, rapports de genre* » (Laville, 2011, p. 50). On constate ici encore les atouts dont dispose l'habitat coopératif pour contrecarrer la « déstructuration du tissu social » énoncé par M. Bouchard.

À noter également, un enjeu majeur porté par ces projets innovants d'habitat, celui de la prise en compte des enjeux écologiques.

1.3.c L'habitat coopératif comme projet écologique

Les initiatives d'habitats participatifs s'inspirent largement de l'idéal du développement durable énoncé en 1987 dans le rapport Bruntland (1987) : « *Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre les droits des générations futures* ». Cet idéal s'inscrit au croisement d'enjeux sociaux (équité sociale),

économiques (maintien de la compétitivité) et proprement environnementaux (l'action humaine sur l'environnement)³⁴.

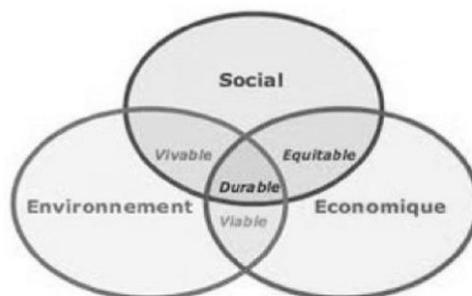


Figure 2. Idéal du développement durable énoncé dans le rapport Bruntland (1987)³⁵

Il paraît en effet impossible de concevoir un projet d'innovation sociale qui ne prendrait pas en compte l'écologie. Cet aspect est essentiel au même titre que le volet social et économique pour qui souhaite développer un projet viable, durable et viable.

1.3.d Résumé des projets portés par les coopératives d'habitation

C'est une redéfinition du logement qui est proposée à travers ce modèle d'organisation. Une définition dans laquelle la solidarité, le respect de l'environnement et l'ancrage sur le territoire occupent une place centrale, en dehors des préoccupations d'ordre spéculatives.

François Granier³⁶ parle de citoyenneté revivifiée : face à une logique asymétrique qui place en situation de faiblesse la personne à la recherche d'un logement face aux opérateurs privés et publics du secteur de l'immobilier, les coopératives d'habitants peuvent se prévaloir de créer un acteur collectif. Cette expérience collective représente un outil de dynamisation d'un territoire en activant ou en créant un maillage entre les individus, les associations et les collectivités.

³⁴ Deshayes, Philippe. « Le secteur du bâtiment face aux enjeux du développement durable : logiques d'innovation et/ou problématiques du changement », *Innovations*, vol. 37, no. 1, 2012, pp. 219-236.

³⁵ Marhold, Hartmut, Michael Meimeth, et Xavier Lallemand. « Les discours du développement durable dans les pays européens. Introduction », *L'Europe en Formation*, vol. 352, no. 2, 2009, pp. 3-21.

³⁶ François Granier, « Yann Maury, ENTPE & Université de Lyon (dir.), *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire* »

D'autres auteurs définissent le logement coopératif comme une « entreprise privée administrée par ses membres et fonctionnant pour leur seul avantage plutôt que pour le profit des capitalistes » (Riffaud et Maillos, 1976, p. 76).

Après avoir défini, grâce à la littérature scientifique, les éléments qui caractérisent les coopératives d'habitants, nous allons maintenant les confronter à ceux que nous avons retenu pour définir la notion de crise du logement. Ainsi, point par point, nous opposerons aux dérèglements causés par cette crise, les solutions proposées par le mouvement coopératif. Nous mettrons ainsi en lumière les outils adoptés pour contrer les effets déstructurants de fortes appréciations des prix des biens immobiliers sur le tissu social.

1.4 Propositions des coopératives d'habitants face à une crise du logement

1.4.a Développement de projets communs

En réaction au déficit d'urbanité de la période des Trente Glorieuses, des mouvements de protestation prennent forme contre la gestion technocratique de la transformation urbaine en mettant l'accent sur la dimension qualitative, c'est-à-dire le cadre de vie. Elles vont lancer la thématique de la participation et de la place des citoyens dans la ville, du renouvellement des formes de la démocratie qui vont se fédérer autour de l'habitat groupé autogéré (MHGA). Ce mouvement créé en 1977 s'est fondé sur l'autogestion autour du slogan « changer la vie pour changer la société³⁷ »

Les opérations d'habitat groupé impliquent un panier de valeurs au titre desquelles la solidarité s'impose au premier chef. Elle se confond avec la « confiance dans les autres qui alimente la confiance en soi, (et) tend à établir une confiance entre les individus appelés à se fier les uns aux autres » (Donzelot, 2003 : 340). Ainsi, face à une des composantes de la crise de logement que l'on a nommée plus haut l'exclusion sociale (cf. figure 1), les habitats coopératifs apportent une réponse en donnant aux citoyens la possibilité de prendre part aux décisions, de faire partie d'un collectif et ainsi de se sentir acteur dans la gestion de leur habitat.

³⁷ Beurthey, Rolande, et Laurence Costes. « Habitat participatif, Habitat groupé. Vers une ouverture à la diversité sociale ? », *L'Homme & la Société*, vol. 208, no. 3, 2018, pp. 269-293.

1.4.b Développement d'une plus-value non financière et de la solidarité interclasse

En avril 1979, naît la première initiative d'un habitat que « l'on peut autogérer ». Elle se fonde sur un rejet des habitats standardisés révélateurs d'une absence de lien social et de relations de voisinage. Le renforcement des cloisonnements dans des aires urbaines sous forme de résidentialisation des immeubles d'habitation et de l'isolement des cités d'habitat social remettent en question les valeurs symboliques de la ville : « la ville ne fait plus société » (Donzelot dir., 2004).

Cette mobilisation citoyenne est guidée par l'idée de faire la ville autrement, les sociologues vont alors qualifier ces pionniers comme des « aventuriers du quotidien » (Bidou-Zachariassen, 1984).

Cette nouvelle approche de l'habitat répond également à une volonté de « *vivre ensemble chacun chez soi* » (D'Orazio, 2012). Ou encore de développer un « *mode de vie à la fois collectif et respectueux de l'intimité des foyers et des personnes* » (Bruneau, 2016 : 7).

À la différence de la copropriété classique, l'habitat groupé ou participatif se situe au-delà du seul développement économique et financier, pour privilégier des dimensions « non marchandes » et plus humaines où l'habitat redevient le lieu où l'homme « s'abrite, se forme, se reconstitue » (Paquot, Lussault & Younès, 2007 : 6). Ici, l'investissement non marchand vise à favoriser « l'épanouissement », le bien-être, voire le « bien vieillir », en privilégiant notamment l'intergénérationnel. Le progrès social constitue dans ces dispositifs une plus-value « non financière » (Cartoux, 2014 : 10) au profit de l'enrichissement des relations sociales et de la participation citoyenne : celles-là mêmes que revendiquent les habitants de ces opérations.

Ainsi, la mise en avant du caractère qualitatif des habitats vient contrer un second élément constitutif d'une crise de logement, à savoir le côté insalubre des logements. Comme nous le verrons plus loin dans ce travail, les coopératives d'habitants proposent des habitats de qualités : qualité des matériaux employés, prise en compte de l'empreinte écologique et moindre surface au sol occupée.

1.4.c Vers une sortie du système spéculatif

Lorsque le projet adopte le statut coopératif, les habitants sont collectivement propriétaires de l'ensemble immobilier mais sont locataires de leur logement. Cependant, lorsqu'un

habitant quitte son logement, il ne peut pas faire de plus-value. Ainsi, on parle non plus de propriété individuelle mais de droit d'usage.³⁸ Dans ces coopératives, les revendications autour d'une « sortie du système spéculatif » y sont plus affirmées, ainsi que les valeurs se rapportant à la propriété collective, à l'équité, à la démocratisation, à l'économie sociale et solidaire. Ces opérations sont perçues comme « outil de lutte contre l'exclusion » (D'Orazio, 2012). Pour la réalisation de ces missions, les coopératives d'habitation sont fondées sur un modèle économique qui leur est propre.

Un troisième élément constitutif d'une crise du logement est ici traité, il s'agit d'une forte évolution du prix des logements. Dans une coopérative d'habitants, la valeur des parts sociales est distincte de la valeur marchande du bien, ce qui coupe court à la logique de spéculation. Par ailleurs, les loyers reflètent le coût réel d'exploitation du ou des bâtiments selon la logique coopérative : ne pas payer au-delà du coût réel. L'opération est ainsi recentrée sur la valeur d'usage des logements, et non sur la plus-value qui serait obtenue par un investissement immobilier. Selon l'ACI habitation (organisation sectorielle de l'Alliance coopérative internationale), le logement coopératif « *est important pour maintenir la diversité et l'équilibre sur le secteur de l'habitation et il contribue à la stabilité des prix et à l'abordabilité des logements*³⁹ ».

1.4.d Logique de solidarité interclasse

Le coopérateur participe à la constitution de l'apport initial en fonction de ses capacités financières, il n'apporte en capital qu'une fraction de la valeur du logement, voire très peu d'argent si le groupe met en place des apports différenciés, solidaires. Puis, il acquiert des parts sociales au fur et à mesure. A titre individuel, les prêts bancaires sont accordés avec un apport de 10% du coût du logement. Avec un montage en coopérative, les banques se montrent plus frileuses et exigent un apport correspondant à 15-20% du coût total du bien. Pour pallier cette difficulté et faire jouer la solidarité entre les membres, les coopératives ont mis en place un système dans lequel chacun des coopérateurs participe en fonction du capital financier dont il dispose. Ainsi, certains contribueront à hauteur de 2 000€ quand

³⁸ « Les coopératives d'habitants : une troisième voie du logement à développer », *RECMA*, vol. 313, no. 3, 2009, pp. 99-104.

³⁹ <https://www.ica.coop>, consulté le 17 avril 2022

d'autres pourront verser 100 000€. Le tout est d'arriver au total de 15-20% de la somme. L'ensemble de ce capital est remboursé au coopérateur par la coopérative s'il décide de quitter son logement.

Ainsi, une éventuelle hausse des taux d'intérêt, qui rendrait l'accès au crédit trop coûteux aux ménages les plus fragiles, est compensée par ce système de solidarité interclasse.

Pour conclure cette partie, nous pouvons définir la coopérative d'habitation, ainsi que l'ensemble des initiatives associées sous le vocable d'habitat groupé ou collectif comme des propositions citoyennes en réaction à un secteur du logement qui ne répond plus, sur plusieurs points, aux attentes des ménages. Voici ses caractéristiques résumées :



Figure 3. Valeurs portées par les coopératives d'habitants

C'est grâce à cet ensemble de caractéristiques que les coopératives d'habitations agissent en faveur d'une sortie de crise du logement provoquée par des déséquilibres d'ordre économique, sociale et écologique.

Dans quel contexte socio-économiques ces projets coopératifs ont évolués durant les deux périodes que nous avons décidé d'étudier ?

Chapitre 2. Contextes socio-économiques des périodes 1945 à 1980 et 1980 à 2010 : périodes favorables pour le développement des coopératives d'habitation ?

Ces deux périodes correspondent chacune à des points de bascule dans le cycle socio-économique. On retrouvera en fin de chapitre un tableau récapitulatif. La mise en lumière de ces différences est essentielle afin de mieux appréhender l'environnement dans lequel à évolué le secteur du logement durant ces deux périodes et comprendre à quelles problématiques les coopératives d'habitation sont venues répondre. Selon certains auteurs, les coopératives d'habitation se sont retrouvées « prises en étau » entre deux logiques⁴⁰ :

- Celle des politiques publiques pour lesquelles le logement reste globalement appréhendé comme un produit technique et structurant du territoire.
- Et celle d'une démarche capitaliste qui, dans un contexte de financiarisation de l'économie, fait du logement un vecteur de spéculation immobilière.

2.1 Première période, 1945-1980 : moment de reconstruction et de forte inflation. Les prémices d'une nouvelle façon de concevoir l'habitat

Si le préambule de la Constitution de 1946 garantit le droit au travail, à l'instruction et à la culture, en revanche aucune disposition ne mentionne le droit au logement, pourtant tout aussi prégnant⁴¹.

Seule la « sécurité matérielle », expression imprécise, est évoquée. Pourtant, le programme du Conseil national de la Résistance (CNR) évoquait l'assurance pour chaque travailleur d'une « vie pleinement humaine », voire des « facilités d'accession à la propriété pour les jeunes familles paysannes⁴² » et le plan d'équipement national de deux ans, adopté par P. Mendès France en novembre 1944, retenait le souci de l'amélioration des conditions de vie, à commencer par celles qui ont trait au logement⁴³. Est-ce à dire que, passée la grande espérance nourrie par la Libération, l'éradication du mal dont souffrent les Français depuis près d'une génération – les mal-logés – n'est plus envisagée ?

⁴⁰ Beurthey, Rolande, et Laurence Costes. « Habitat participatif, Habitat groupé. Vers une ouverture à la diversité sociale ? », *L'Homme & la Société*, vol. 208, no. 3, 2018, pp. 269-293.

⁴¹ Jacques Godechot, *Les Constitutions de la France depuis 1789*, Garnier Flammarion, Paris, 1970.

⁴² AN F 60 659, rapport général cité.

⁴³ H. Michel et B. Mirkine-Guetzevitch, *Les Idées...*, *op. cit.*, p. 217.

L'après-guerre est, par définition, une période de remise en ordre. Mais celle-ci dépend du contexte politique, économique et social dans lequel on tente de l'effectuer⁴⁴. Un des faits économiques marquant de cette période, est l'augmentation en flèche des prix à la consommation. C'est ce que les économistes appellent l'inflation.

*2.1.a 1945-1980, une période qualifiée d'« inflationniste »*⁴⁵

Le sommet de l'inflation française au XX^e siècle est atteint pendant les années de l'immédiat après-guerre, avec des taux d'inflation annuels de l'ordre de 50-55% durant 4 années consécutives en 1945-1948. La hausse des prix se poursuit à un rythme plus modéré en 1949-1952 (10-15 % par an), suivie d'une récession en 1953, dernière année d'inflation (légèrement) négative de la France au XX^e siècle. A l'exception des années 1954-1955, caractérisées par un retour à une totale stabilité des prix, et de l'année 1958, où l'inflation dépasse 15 %, l'inflation française se stabilise durant toutes les années 1950-1960 autour d'un niveau de l'ordre de 5 % par an⁴⁶. Les années 1970, caractérisées par de fortes augmentations de salaires (et notamment du SMIC) dans la lignée des événements de mai 1968 et dans un climat social et politique particulièrement tendu, ainsi que par les chocs pétroliers de 1973 et 1979, constituent le dernier épisode d'inflation élevée de la France au XX^e siècle. Pendant 10 années consécutives, de 1974 à 1983, le taux d'inflation est supérieur (ou très légèrement inférieur) à 10 %, ce qui constitue l'épisode le plus important d'une inflation forte et prolongée en France en temps de paix⁴⁷.

⁴⁴ Vayssière, Bertrand. « Relever la France dans les après-guerres : reconstruction ou réaménagement ? », *Guerres mondiales et conflits contemporains*, vol. 236, no. 4, 2009, pp. 45-60.

⁴⁵ Chélini, Michel-Pierre. « Chapitre I. Une inflation exceptionnelle ». *Inflation, État et opinion en France de 1944 à 1952*. By Chélini. Vincennes : Institut de la gestion publique et du développement économique, 1998. (pp. 3-103)

⁴⁶ INSEE, *Annuaire rétrospectif de la France, 1948-1988*, Imprimerie nationale, 1990, p. 286.

⁴⁷ Piketty, Thomas, *Les hauts revenus en France au XX^e siècle*. Paris : Grasset, 2001

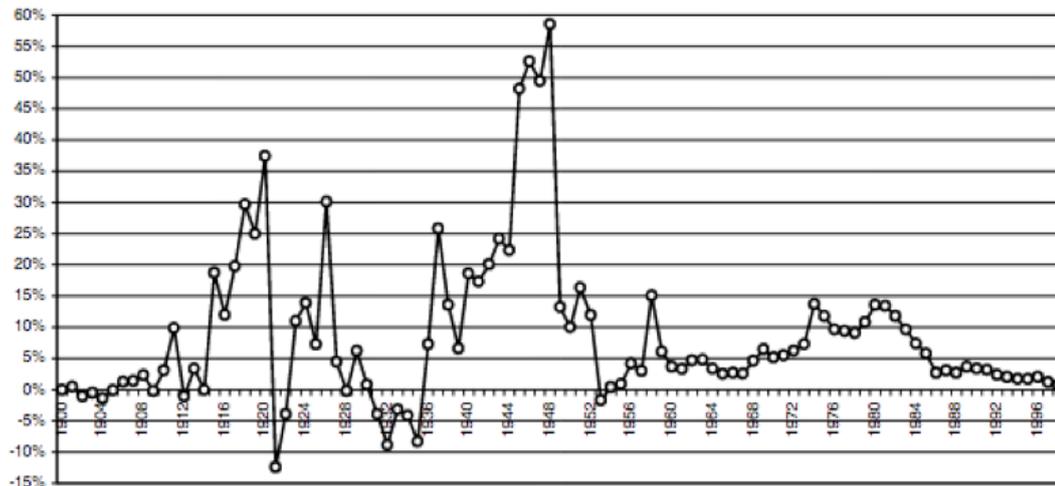


Figure 4. Le taux d'inflation en France de 1945 à 1980⁴⁸

2.1.b L'avènement de deux chocs pétroliers

Le premier en 1973, le second en 1979. Les études portant sur l'impact des chocs pétroliers sur l'économie ont établi que ceux-ci ont fortement détérioré la croissance des économies industrialisées dans les années 1970 (e.g. Hamilton [1983], Barsky et Kilian [2004]). Ces deux événements marquants signent en effet la fin de l'accès à un pétrole abondant et bon marché, sonne en France la fin des Trente Glorieuses et inaugure un phénomène de stagflation (faible croissance et inflation)⁴⁹.

2.1.c Des taux d'intérêt en constante augmentation

Ceux-ci évoluent de record en record pendant les années 1970. Ses fluctuations ont un fort impact sur l'économie car elles influencent le comportement des prêteurs et des emprunteurs, c'est-à-dire peu ou prou l'ensemble des agents économiques⁵⁰.

⁴⁸ Piketty, Thomas, Les hauts revenus en France au XXe siècle. Paris : Grasset, 2001

⁴⁹ Antonin, Céline. « Après le choc pétrolier d'octobre 1973, l'économie mondiale à l'épreuve du pétrole cher », *Revue internationale et stratégique*, vol. 91, no. 3, 2013, pp. 139-149.

⁵⁰ Daniel, Laurent. « Les taux d'intérêt : origines et vecteurs de la crise », *Marché et organisations*, vol. 19, no. 3, 2013, pp. 165-188.

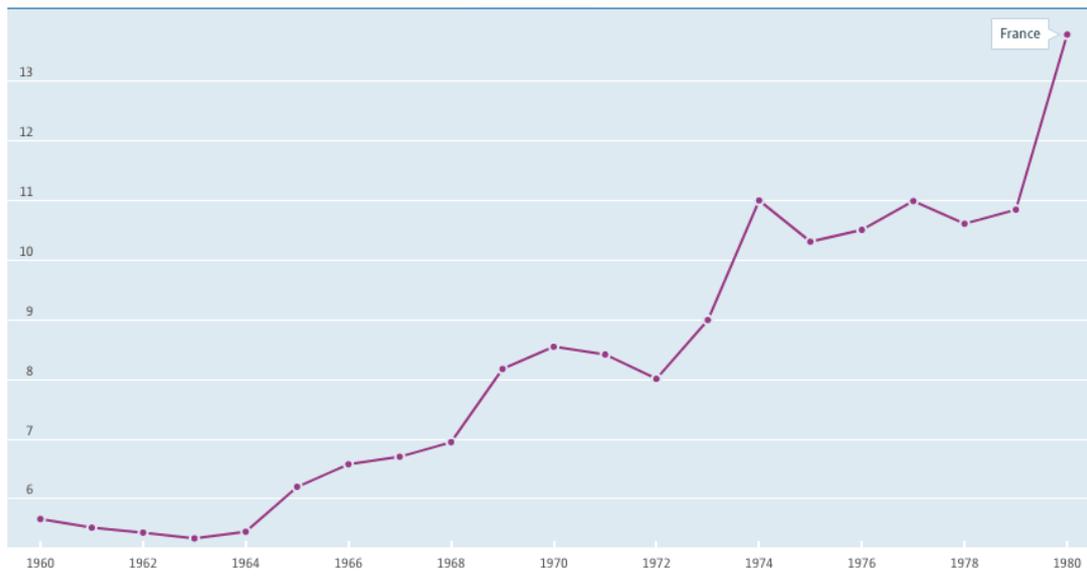


Figure 5. Évolution des taux d'intérêt à long terme (en % par an) de 1960 à 1980⁵¹

2.1.d Le début et la fin d'une période faste pour l'économie française

Les Trente Glorieuses⁵² qui ont duré, selon les auteurs, de 1948 à 1973 et qui correspondent à une période de forte croissance économique, d'augmentation du pouvoir d'achat des ménages et de modernisation de la société française⁵³.

2.1.e Vingt années de constructions intensives, les « grands ensembles » de 1950 à 1970.

Les grands ensembles se présentent comme les réalisations emblématiques de la politique menée par l'Etat après-guerre dans le domaine de l'aménagement du territoire et de la planification urbaine. Ces icônes sont incontournables de la « légende dorée d'une modernisation triomphante » durant les Trente Glorieuses⁵⁴. « Le grand ensemble apparaît donc comme une unité d'habitat relativement autonome formée de

⁵¹ OCDE. Disponible sur : <https://data.oecd.org/fr/interest/taux-d-interet-a-long-terme.htm>, consulté le 8 mai 2022

⁵² Formule forgée par Jean Fourastié en 1979

⁵³ Pawin, Rémy. « Retour sur les « Trente Glorieuses » et la périodisation du second XX^e siècle », *Revue d'histoire moderne & contemporaine*, vol. 60-1, no. 1, 2013, pp. 155-175.

⁵⁴ Raphaële Bertho, « Les grands ensembles », *Études photographiques* [En ligne], 31 | Printemps 2014, mis en ligne le 08 avril 2014, consulté le 29 mars 2022.

bâtiments collectifs, édifiés dans un assez bref laps de temps, en fonction d'un plan global qui comprend plus de 1 000 logements environ⁵⁵».

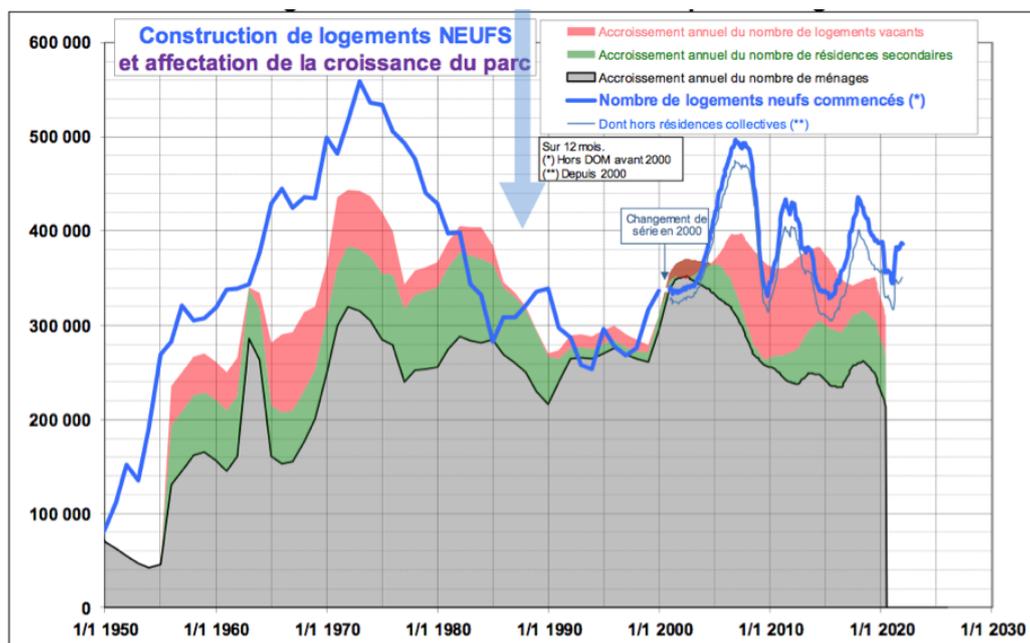


Figure 6. Constructions de logements neufs et affectation de la croissance du parc⁵⁶

On constate une période de constante augmentation du nombre de logements construits entre 1950 et 1973, puis le début d'une baisse.

2.1.f Un pouvoir d'achat des ménages en forte évolution⁵⁷

Les statistiques officielles sur le pouvoir d'achat sont issues de la comptabilité nationale. Elles montrent une progression continue malgré un fort ralentissement de cet indicateur au fil du temps. Au cours des décennies passées, il y a eu deux phases bien distinctes : de 1960 à 1974, le pouvoir d'achat a augmenté au rythme moyen très élevé de 5,7 % par an. Depuis le premier choc pétrolier, la hausse annuelle moyenne est de

⁵⁵ Yves Lacoste, « Un problème complexe et débattu : les grands ensembles », *Bulletin de l'Association des géographes français*, 318-319, novembre-décembre 1963, p. 37-46, in Marcel RONCAYOLO, Thierry PAQUOT (dir.), *Villes et civilisation urbaine XVIII^e-XX^e siècle*, Paris, Larousse, 1992, p. 500-501.

⁵⁶ Source : CGEDD d'après CGDD/SDS (Sitadel et Compte du logement) et INSEE

⁵⁷ Moati, Philippe, Rochefort, Robert, « Mesurer le pouvoir d'achat », La documentation française, Paris, 2008

2,1 % par an. Par habitant, le pouvoir d'achat a été multiplié par deux de 1950 à 1968, puis il a doublé à nouveau de 1968 à 2000 (Moati et Rochefort, 2008).

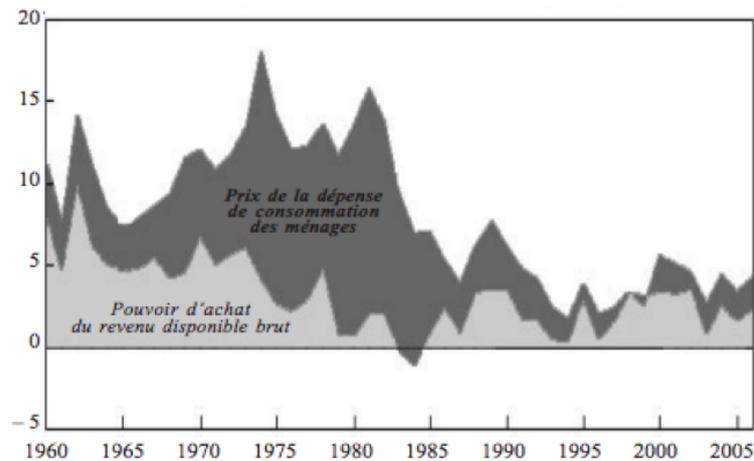


Figure 7. Évolution du pouvoir d'achat des ménages depuis 1960⁵⁸

2.1.g Le développement de politiques d'accèsion au logement

Jusqu'au milieu des années 1980, les pouvoirs publics ont facilité l'accèsion à la propriété des ménages modestes principalement en facilitant leur accès au crédit, en s'appuyant sur des établissements spécialisés. En France, c'était le rôle du Crédit foncier et des sociétés de crédit immobilier qui accordaient des Prêts à l'accèsion à la propriété (PAP). Le crédit et l'aide publique sous forme de bonifications d'intérêt allaient alors de pair⁵⁹.

Cette période constitue une première phase de développement et d'extension des expériences d'habitats participatifs qui vont fournir en somme la preuve de leur bien-fondé pour le bien commun avant d'entamer une dynamique d'institutionnalisation dans un second temps (Vestbro, 2008 ; Ache et Fedrowitz, 2012). En France, il ré-émerge surtout après 1968, avec des valeurs autogestionnaires, « l'habitat groupé autogéré » (Bonnin, Reynaud, 1982 ; Bonnin, 1983 ; Bacqué, Vermeersch, 2007).

Le contexte socio-économique de cette époque s'est montré, sur de nombreux points, très fluctuants d'une décennie à l'autre. L'étude de notre seconde période va confirmer cette tendance, avec comme point d'orgue, une envolée des prix de l'immobilier au tournant des années 2000.

⁵⁸ Accardo et al (2007, p.62) d'après données INSEE, Comptes nationaux, base 2000

⁵⁹ Vorms, Bernard. « Les politiques d'aide à l'accèsion à la propriété à l'épreuve de la crise », Informations sociales, vol. 155, no. 5, 2009, pp. 120-130.

2.2 Seconde période, 1980-2010 : vers un boom du prix des logements et naissance des premières mobilisations citoyennes pour un habitat de qualité

Ces trois décennies marquent le début de plusieurs grands changements économiques, ainsi que d'un refus grandissant de l'habitat standardisé⁶⁰.

2.2.a La fin des Trente Glorieuses et la baisse du taux de croissance en France

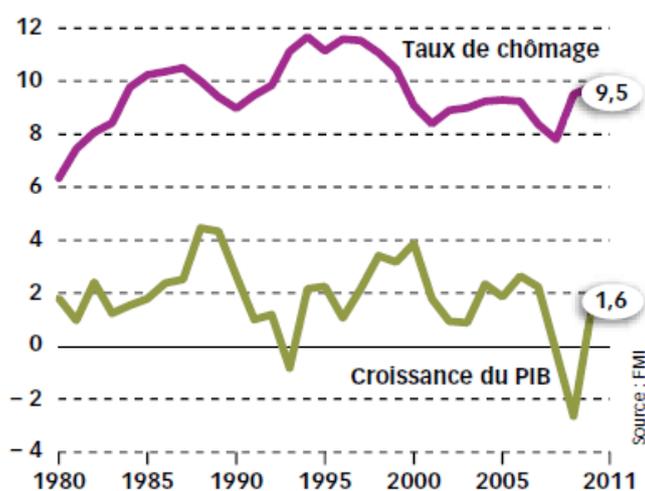


Figure 8. Évolution du taux de chômage et de la croissance du PIB de 1980 à 2010

Les chiffres nous apprennent que le taux de croissance annuel du PIB en France est passé de 5,7% durant la période 1961-1970 à 2,5% lors de la décennie 1981-1990, pour finalement se réduire à 1,2% pour la période 2001-2010. À noter, comme conséquence de la crise du système monétaire européen, un taux de croissance négatif en 2008 et 2009.

2.2.b Période de baisse de l'inflation

Après une période dite « inflationniste » pendant la décennie 1970 avec une inflation en moyenne supérieure à 10%, on note une stabilisation durable de l'inflation sous les 5% pendant les décennies suivantes.

⁶⁰ Beurthey, Rolande, et Laurence Costes. « Habitat participatif, Habitat groupé. Vers une ouverture à la diversité sociale ? », *L'Homme & la Société*, vol. 208, no. 3, 2018, pp. 269-293.

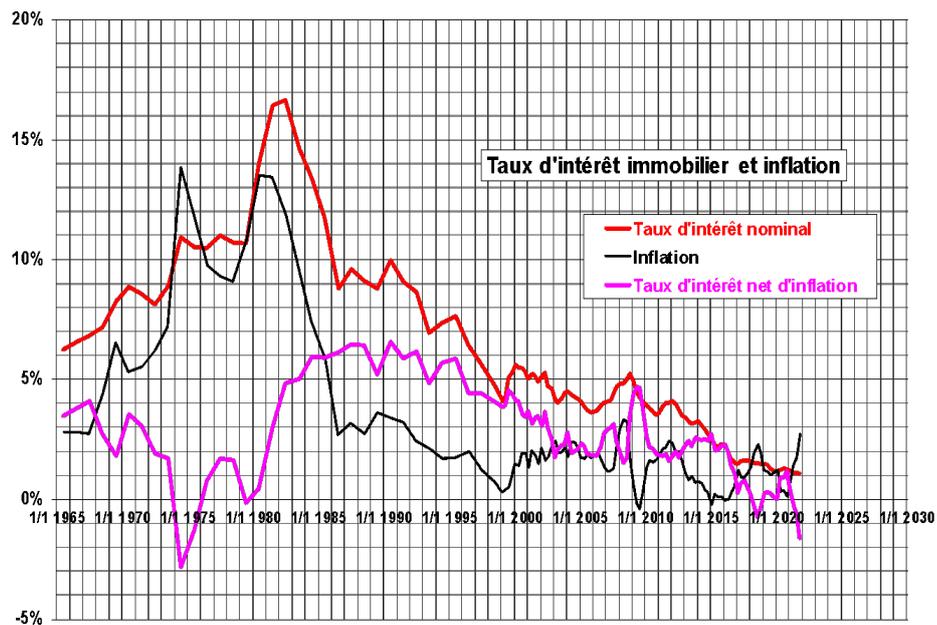


Figure 9. Évolution du taux d'intérêt et du taux d'inflation de 1965 à 2010⁶¹

2.2.c Baisse des taux d'intérêt à long terme :



Figure 10. Évolution du taux d'intérêt à long terme⁶²

⁶¹ CGEDD d'après INSEE et Banque de France (TMO avant 1989, TME de 1989 à 2003, taux des crédits aux ménages pour l'habitat de PFIT>1 an à partir de 2004).

⁶² OCDE. Disponible sur : <https://data.oecd.org/fr/interest/taux-d-interet-a-long-terme.htm>, consulté le 8 mai 2022

L'économie française atteint des taux d'intérêt record à 14% pendant les années 1980 avant d'entamer une baisse constante pour atteindre environ 3% en 2010. Ce qui se traduit par une moindre rémunération des placements mais surtout, en ce qui nous concerne ici, une baisse du coût du crédit.

2.2.d Baisse du nombre de constructions de logements

La construction massive de logements neufs est une des conditions de la résorption d'une crise du logement. Un premier objectif est de mesurer le mouvement des constructions neuves (nombre des logements, nombre des pièces, nombre des m²) en extrayant des statistiques ce qui a trait à la construction des logements, hors surfaces industrielles, commerciales et de bureaux. La courbe des mises en chantier de logements (cf. figure 6) fait apparaître un repli de la construction de 1975 à 1985, puis une stabilisation autour de 300 000 jusqu'en 1998⁶³. Avant un net regain des constructions dès les années 2000 avec en moyenne plus de 400 000 logements construits chaque année.

2.2.e Augmentation moins prononcée des revenus des ménages

Le revenu disponible brut des ménages (RDB) correspond au revenu à la disposition des ménages pour la consommation et l'épargne, une fois déduits les prélèvements sociaux et fiscaux. La période 1980-2010 est marquée par une baisse conséquente du RDB des ménages, passant d'une augmentation annuelle d'environ 15% en 1980 à environ 5% à partir des années 1990. Une des causes, détaillée plus haut, est le second choc pétrolier de 1979 qui marque la fin d'une époque, celle de l'énergie à bas coût. Le prix du pétrole a triplé entre 1979 et 1980⁶⁴, impactant d'autant le revenu disponible des ménages.

⁶³ Saly-Giocanti, Frédéric. « Peut-on mesurer les dimensions de la crise du logement en France (1945-1990) ? Jalons pour un inventaire raisonné des sources quantitatives », *Le Mouvement Social*, vol. 245, no. 4, 2013, pp. 29-42.

⁶⁴ Meunier, François, « *Un deuxième choc pétrolier plus éprouvant pour l'économie française* », *Economie et Statistique*, 1982, n°149, pp. 31-45

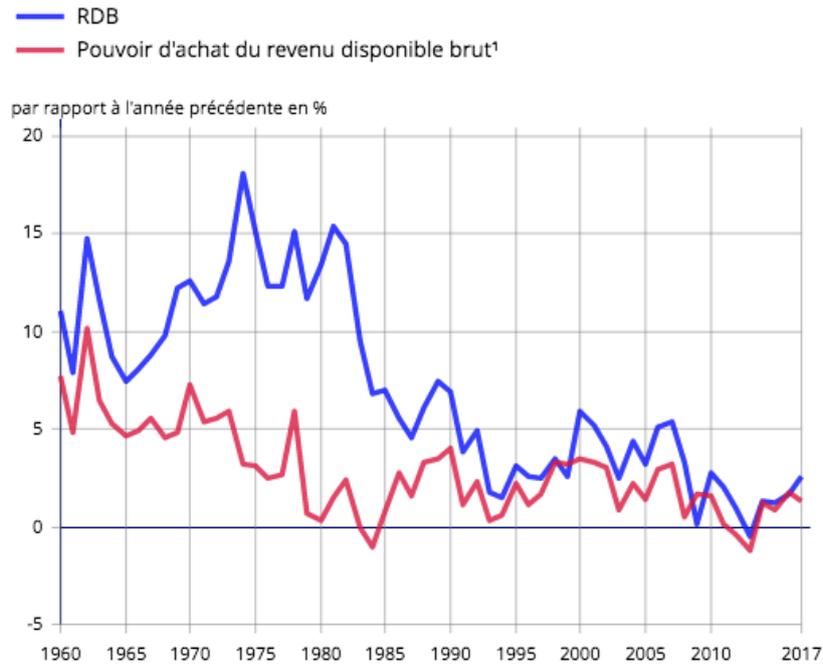


Figure 11. Évolution du revenu disponible et du pouvoir d'achat des ménages de 1980 à 2010⁶⁵

2.2.f Boom du prix de l'immobilier au début des années 2000

Après avoir suivi un cours cyclique des prix jusqu'aux années 2000, les prix ont grimpé pour doubler entre 2000 et 2006.

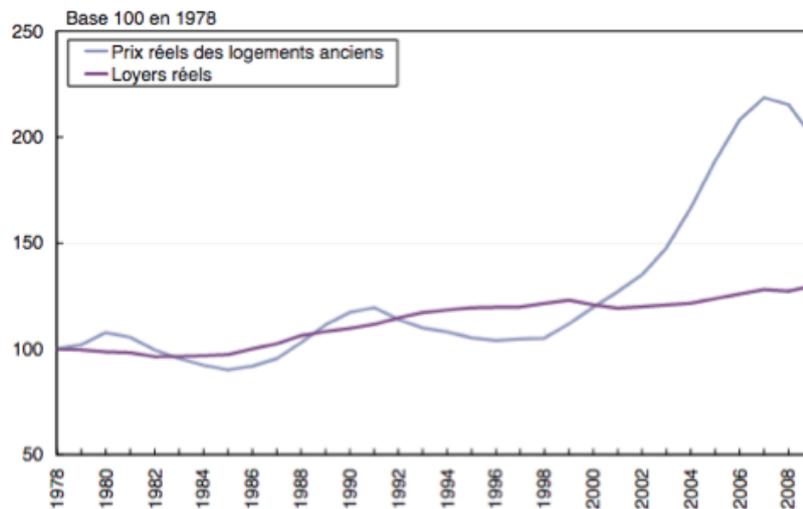


Figure 12. Évolution du prix réel des logements anciens et des loyers⁶⁶

⁶⁵ Insee, comptes nationaux, base 2014

⁶⁶ Friggitt, Série longue 1800-2009, CGEDD

2.2.g Activation par les pouvoirs publics de plusieurs leviers afin de faciliter l'accès des ménages au logement.

Cette période fut marquée par la mise en place, par les pouvoirs publics, de mesures afin de permettre aux ménages d'accéder plus facilement à un logement. En voici les principales :

Faciliter l'accès au crédit : suite au mouvement de dérégulation qui s'est traduit dès les années 1980 par la suppression des circuits spécialisés et par le recours au marché pour offrir des crédits à l'ensemble des ménages, les pouvoirs publics, afin de s'assurer que les ménages les plus modestes aient accès au crédit, ont créé en 1993 le Fonds de garantie de l'accession sociale (FGAS). Ce fonds prend en charge une partie du risque et sécurise ainsi les établissements de crédit pour qu'ils élargissent leur offre vers les ménages modestes. C'est grâce à cet outil que le système français propose aujourd'hui aux accédants à la propriété le crédit le moins cher d'Europe, avec l'Allemagne, et dans les meilleures conditions de sécurité⁶⁷.

Assurer la « solvabilisation » des accédants : Les outils à disposition des pouvoirs publics pour aider les accédants à faire face à leurs charges de remboursement sont multiples, en voici les principaux: aides fiscales, aides personnelles au remboursement, primes, partage de la propriété avec un organisme social. Concrètement ces mesures se traduisent sous les formes suivantes : prêt à taux zéro, aide personnalisée au logement et allocation logement, prime ou prêt bonifié de certaines collectivités locales, crédit d'impôt pour les accédants, achat progressif avec portage du foncier dans le cadre du Pass foncier avec le 1 % logement, TVA réduite pour certaines opérations.

Un des moyens de mesurer l'impact que ces mesures ont eu sur la solvabilité des ménages est de comparer le taux des défaillances d'emprunteurs (retards de paiement et saisies) constaté pendant la crise du logement de 2008 dans différents pays.

⁶⁷ Vorms, Bernard. « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », Informations sociales, vol. 155, no. 5, 2009, pp. 120-130.

	% de propriétaires 2007	Dettes résidentielle / PIB 1998	Dettes résidentielle / PIB 2007	« Sinistralité » (retard et saisies)
■ France	56,5 %	20 %	34,9 %	Pas d'augmentation 2008 / 2007
■ Allemagne	43,2 %	51,9 %	47,7 %	Pas d'augmentation 2008 / 2007
■ Espagne	86,3 %	23,9 %	61,6 %	Vive augmentation 2008 / 2007
■ Royaume-Uni	70 %	50,6 %	86,3 %	Vive augmentation 2008 / 2007
■ Pays-Bas	54 %	60,8 %	100 %	Pas d'augmentation 2008 / 2007
■ États-Unis	71 %	52,7 %	71 %	Vive augmentation 2008 / 2007
■ Canada	68 %	42,3 %	45,6 %	Pas d'augmentation 2008 / 2007

Figure 13. Équilibre du parc de logement et endettement des ménages⁶⁸

Ainsi, dans certains pays comme la France, les Pays-Bas, l'Allemagne ou le Canada, le taux des défaillances d'emprunteurs (retards de paiement et saisies) n'a pas augmenté en 2008 par rapport à 2007, alors qu'aux États-Unis, au Royaume-Uni et en Espagne, ces chiffres se sont accrus dans des proportions considérables. Afin de caractériser la différence, on pourrait dire que dans le premier groupe de pays, la crise immobilière ne résulte pas d'une montée de l'insolvabilité des accédants et qu'elle n'a pas non plus pour effet de déstabiliser les accédants. C'est là une des conséquences des politiques publiques menées afin de stabiliser et de sécuriser le budget des ménages lors de l'accès à la propriété.

2.2.h Structuration des initiatives d'habitat participatif

Le début des années 2000, comme nous l'avons vu, a connu une période de forte augmentation du prix des logements. En réaction à ces tensions, on constate en France une

⁶⁸ European Mortgage Federation National Expert, National Central Banks et Caisse canadienne d'hypothèques et de logement.

augmentation des projets d'habitats participatifs qui aspirent à sortir des cadres conventionnels de la production de logement⁶⁹. Ces projets s'appuient largement sur les initiatives pionnières des années 1970. Et viennent en réponse à deux crises : une crise du logement dont nous avons expliqué plus haut les caractéristiques. Ainsi qu'une crise économique qui touche dorénavant aussi une « classe moyenne » déstabilisée, « à la dérive » (Chauvel, 2006). Ces groupes sociaux « antérieurement mieux protégés par leur niveau d'instruction et leur intégration sociale » (Bresson et Denèfle, 2014), qui s'engagent aujourd'hui dans l'habitat participatif, n'y voient pas qu'un moyen d'accéder à la propriété. Au contraire, ils privilégient la valeur d'usage sur la possession et les savoirs d'habitants sur les expertises techniques. Ainsi, dans un contexte social perçu comme incertain, l'habitat participatif pourrait constituer une alternative, un autre mode de penser le logement.

Il nous semble important, afin de faciliter la compréhension des événements socio-économiques de ces deux époques, de résumer l'ensemble de ces faits marquants dans un tableau comparatif. En effet, chacun d'eux sont une piste d'explication et d'exploration de la notion de crise du logement.

2.3 Comparatif des indicateurs socio-économiques retenus sur deux périodes

Nous avons résumé dans ce tableau les indicateurs marquant de chaque époque étudiée afin d'en faciliter la lecture.

Indicateurs	1945-1980	1980-2010
Taux de construction	Période marquée par vingt années de constructions intensives, les « grands ensembles » de 1950 à 1970. De 100 000 logements construits par an au lendemain de la	La courbe des mises en chantier de logements fait apparaître un repli de la construction jusqu'en 1985, puis une stabilisation autour de 300 000 jusqu'en 1998 ⁷⁰ . Avant un net regain

⁶⁹ Sabrina Bresson and Lidewij Tummers, "L'habitat participatif en Europe", Métropoles [Online], 15 | 2014, Online since 15 December 2014

⁷⁰ Saly-Giocanti, Frédéric. « Peut-on mesurer les dimensions de la crise du logement en France (1945-1990) ? Jalons pour un inventaire raisonné des sources quantitatives », Le Mouvement Social, vol. 245, no. 4, 2013, pp. 29-42.

	seconde guerre mondiale, ce seront plus de 550 000 logements qui seront construits en 1972, année record. Avant un léger repli qui verra tout de même un peu plus de 400 000 logements construits en 1980.	des constructions dès les années 2000 avec en moyenne plus de 400 000 logements construits chaque année.
Taux de croissance du PIB	Cette période marque le début et la fin d'une période faste pour l'économie française, les « Trente Glorieuses ⁷¹ » qui a duré, selon les auteurs, entre 1948 et 1973 et qui correspond à une période de forte croissance économique (en moyenne de 5% par an), d'augmentation du pouvoir d'achat des ménages et de modernisation de la société française ⁷² .	Les chiffres de l'OCDE nous montrent que le taux de croissance est retombé à 2,5% pour la décennie 1981-1990, pour finalement se réduire à 1,2% pour la période 2001-2010. À noter, un taux de croissance négatif en 2008 et 2009 en conséquence de la crise du système monétaire européen.
Taux d'intérêt	On constate une hausse constante des taux d'intérêt, qui passent d'environ 3% en 1945 à 14% en 1980.	L'économie française atteint des taux d'intérêt records à 14% pendant les années 1980 avant d'entamer une baisse continue pour atteindre environ 3% en 2010.
Pouvoir d'achat et Revenu brut	Les statistiques officielles sur le pouvoir d'achat montrent une progression continue. Jusqu'en	Cette période se caractérise par une augmentation moins prononcée des revenus des ménages ainsi que de

⁷¹ Formule forgée par Jean Fourastié en 1979

⁷² Pawin, Rémy. « Retour sur les « Trente Glorieuses » et la périodisation du second XX^e siècle », *Revue d'histoire moderne & contemporaine*, vol. 60-1, no. 1, 2013, pp. 155-175.

<p>disponible (RBD)</p>	<p>1974, le pouvoir d'achat a augmenté au rythme moyen très élevé de 5,7 % par an. Par habitant, le pouvoir d'achat a été multiplié par deux de 1950 à 1968⁷³.</p> <p>A l'avènement du premier choc pétrolier, la hausse annuelle moyenne est retombée à 2,1 % par an. Le RDB⁷⁴ a connu une augmentation constante durant cette période jusqu'à atteindre 15% en 1980.</p>	<p>leur RBD. En effet, leur RDB va se stabiliser autour des 5% pendant la décennie 1990 avant d'arriver à 2% en 2010.</p>
<p>Prix au mètre carré</p>	<p>On constate un envolée du prix des logements de 1950 à 1965 avant une stabilisation jusqu'aux années 1980.</p>	<p>Après avoir suivi un cours des prix cyclique jusqu'aux années 2000, les prix ont grimpé pour doubler entre 2000 et 2006.</p>
<p>Taux d'inflation</p>	<p>Période qualifiée d'« inflationniste »⁷⁵: Le sommet de l'inflation française au XX^e siècle est atteint pendant les années de l'immédiat après-guerre, avec des taux d'inflation annuels de l'ordre de 50-55% durant 4 années consécutives en 1945-1948. La</p>	<p>Baisse de l'inflation : Après une période dite « inflationniste » pendant la décennie 1970 avec une inflation en moyenne supérieure à 10%, on note une stabilisation durable de l'inflation sous les 5% pendant les décennies suivantes.</p>

⁷³ Moati, Philippe, Rochefort, Robert, « Mesurer le pouvoir d'achat », La documentation française, Paris, 2008

⁷⁴ Revenu à la disposition des ménages pour la consommation et l'épargne une fois déduits les prélèvements sociaux et fiscaux

⁷⁵ Chélini, Michel-Pierre. "Chapitre I. Une inflation exceptionnelle". *Inflation, État et opinion en France de 1944 à 1952*. By Chélini. Vincennes : Institut de la gestion publique et du développement économique, 1998. (pp. 3-103)

	<p>hausse des prix se poursuit à un rythme plus modéré en 1949-1952 (10-15 % par an), suivie d'une récession en 1953, dernière année d'inflation (légèrement) négative de la France au XX^e siècle. L'inflation française se stabilise ensuite durant toutes les années 1950-1960 autour d'un niveau de l'ordre de 5 % par an⁷⁶. Les chocs pétroliers de 1973 et 1979, constituent le dernier épisode d'inflation élevée de la France au XX^e siècle. Pendant 10 années consécutives, de 1974 à 1983, le taux d'inflation est supérieur (ou très légèrement inférieur) à 10 %.</p>	
Politiques publiques	<p>Dès les années 1950, les pouvoirs publics, dans l'objectif d'augmenter le taux de propriétaires, ont créé des outils pour faciliter l'accès des ménages au crédit et contribuer à leur solvabilisation⁷⁷: prêts primés, prêts à des taux d'intérêt bonifiés budgétairement, avantages fiscaux comme l'exonération de la taxe foncière des immeubles neufs, avantages sociaux, etc. A partir des</p>	<p>L'économie vit dans les années 1980 un mouvement de dérégulation. Le marché devient l'interlocuteur privilégié des ménages pour l'accès au crédit. Afin de s'assurer que les ménages les plus modestes y aient accès, les pouvoirs publics ont créé en 1993 le Fonds de garantie de l'accession sociale (FGAS). Ce fonds prend en charge une partie du risque et sécurise ainsi les établissements de</p>

⁷⁶ INSEE, Annuaire rétrospectif de la France, 1948-1988, Imprimerie nationale, 1990, p. 286.

⁷⁷ Vorms, Bernard. « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », Informations sociales, vol. 155, no. 5, 2009, pp. 120-130.

	<p>années 1970 les pouvoirs publics commencent à s'alarmer du rythme de développement très rapide du secteur de immobilier qui représente selon eux un risque pour l'économie.</p> <p>Ils reviennent alors sur les incitations fiscales mises en place précédemment.</p>	<p>crédit pour qu'ils élargissent leur offre vers les ménages modestes. C'est grâce à cet outil que le système français propose aujourd'hui aux accédants à la propriété le crédit le moins cher d'Europe, avec l'Allemagne, et dans les meilleures conditions de sécurité⁷⁸.</p>
--	--	--

Ainsi, entre 1945 et 2010, l'économie aura vu ses principaux indicateurs de mesures atteindre à la fois des sommets ainsi que des chiffres très bas :

- Un taux d'intérêt passant de 14% à 3%,
- Un taux d'inflation passant de 55% à 5%,
- Un taux de croissance variant de 5% à 1,2%.
- Un taux de constructions qui atteint des sommets avec pas moins de 500 000 logements construits en 1972, 400 000 au début des années 2000, contre 100 000 au lendemain de la seconde guerre mondiale.

Plus loin, la réalisation de faits stylisés nous permettra de mettre en relation ces indicateurs et ainsi mettre en lumière les articulations qui les lient. Elle nous aidera à comprendre l'environnement dans lequel évolue le secteur du logement et ainsi confronter nos hypothèses aux réalités économiques des deux époques étudiées.

Mais auparavant, nous devons nous concentrer sur les acteurs du secteur du logement. Quelles ont été leurs propositions pour faire face aux évolutions de l'économie durant ces deux périodes ?

⁷⁸ Vorms, Bernard. « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », *Informations sociales*, vol. 155, no. 5, 2009, pp. 120-130.

Chapitre 3. Vers une définition plurielle des acteurs du logement

Après avoir explicité les principaux indicateurs économiques des deux périodes que nous avons retenues et énuméré les critères de la littérature qui caractérisent une crise du logement, cette troisième partie questionne la capacité des acteurs du logement à proposer des solutions de sortie de crise. Qui sont ces acteurs ? De quels leviers disposent-ils ?

A ce stade de notre réflexion, il est temps de se poser cette question : Dans quelle mesure peut-on tracer des frontières entre les acteurs du logement ? Cela implique d'identifier différents secteurs (en fonction de zones géographiques, de niveaux de prix, etc.), mais aussi de distinguer des acteurs et des activités dans et hors marché. Est-il pertinent de chercher à tracer de telles distinctions, parfois ramenées dans l'opinion courante à une séparation public-privé – laquelle s'avère rapidement peu pertinente⁷⁹ ? La distinction public-privé n'a pas toujours l'évidence qu'elle semble offrir au sens commun : on peut pour s'en convaincre prendre l'exemple du statut des organismes de logements sociaux qui peuvent être des établissements publics HLM ou des SA d'HLM. Sous cet angle, les filières du secteur du logement (organismes HLM producteurs et gestionnaires de logements sociaux, d'une part, promoteurs immobiliers producteurs de logements libres ou aidés, d'autre part) tendent à être de plus en plus étroitement associées dans la production de nouveaux logements, au point de remettre en cause les cloisonnements existants (Barthel et Dèbre, 2010 ; Gimat et Pollard, 2016). La France hérite d'une longue tradition de cloisonnement de la production de logement. Il est intéressant d'en comprendre l'origine ainsi que les conséquences.

3.1 État des lieux des politiques publiques du logement

La statistique publique a longtemps favorisé ce cloisonnement en définissant les logements sociaux comme des logements, que les collectivités territoriales propriétaires « mettent en location » (Segaud, Brun et al. 2002 : 268). Cette manière de définir le logement social par ceux qui le produisent est un des traits du modèle français du logement.

⁷⁹ Loïc Bonneval and Julie Pollard, "Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement", *Métropoles* [Online], 20 | 2017, Online since 15 June 2017

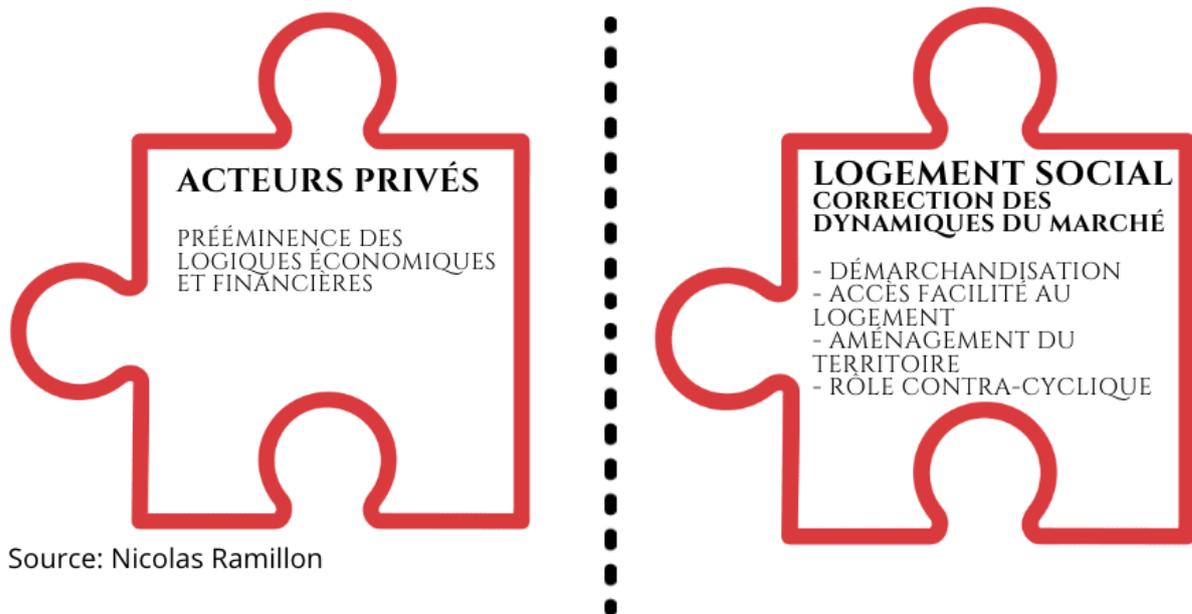


Figure 14. Avant les années 2000, cloisonnement de la production de logements

Dans nombre de pays, les pouvoirs publics ont comme objectif affiché d'augmenter la proportion de propriétaires occupants. Les motivations en sont le plus souvent identiques. Au souci de répondre aux préférences des ménages se mêlent diverses préoccupations. La propriété est souvent envisagée comme un élément de stabilité sociale, comme le moyen d'une plus forte implication des habitants dans la vie de la cité. Ainsi, la diversité des statuts d'occupation dans un même quartier serait un facteur de mixité sociale propre à favoriser la requalification urbaine.⁸⁰

Si la propriété constitue une aspiration individuelle et un choix personnel, elle est également conditionnée par le régime d'État-providence, la politique de logement, les systèmes de crédit et les diverses incitations politiques (Haddon, 1970 ; Harvey et Chatterjee, 1974 ; Kemeny, 1981, 1995 ; Hamnett et Randolph, 1984 ; Bourdieu, 2000 ; Hamnett, 2004 ; Lequesne-Roth, 2009 ; Robert, 2007).

Il devrait être d'usage d'employer le pluriel pour évoquer les politiques du logement. En effet, outre la multiplicité des situations locales, ces politiques répondent à une vaste

⁸⁰ Vorms, Bernard. « Les politiques d'aide à l'accession à la propriété à l'épreuve de la crise », *Informations sociales*, vol. 155, no. 5, 2009, pp. 120-130.

gamme d'enjeux, parfois contradictoires, qui renvoient à des moyens et des responsabilités très différenciés⁸¹.

« Coalition universaliste » vs « coalition libérale »

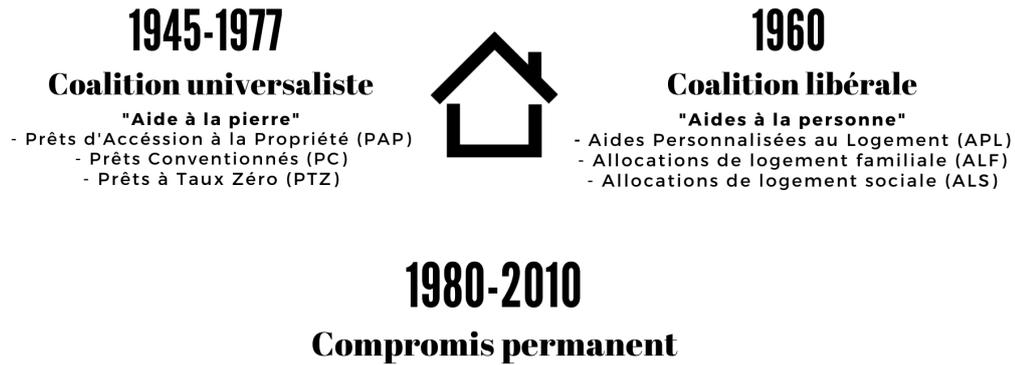
Jusqu'à la réforme de 1977, fondée sur les propositions du rapport Barre en 1976 et sur celles produites la même année par le *Livre blanc* de l'Union des organismes HLM, la « coalition universaliste » (Zittoun, 2001) était largement dominante. Zittoun montre en effet que la scène de la politique de logement s'organise depuis le début du siècle autour de la confrontation de deux groupes d'acteurs, formant deux « coalitions » dont les référentiels s'opposent. La première se fonde sur un référentiel « universaliste » et la seconde sur un référentiel « libéral ». Il définit la première comme suit:

« La première et plus ancienne coalition défend une politique du logement qui s'apparente d'abord à une politique de construction de logements pour tous, c'est-à-dire qu'elle soutient une politique interventionniste, par le financement de la construction de logements, et universaliste en privilégiant la construction de logements répondant à un besoin social normé universel ».

La seconde coalition, plus récente, émerge autour de la défense d'une politique du logement n'intervenant plus directement sur la construction mais indirectement, en aval du marché à travers une aide accordée directement aux ménages qui en ont besoin. » (2001, p. 11)⁸².

⁸¹ Driant, Jean-Claude. « Enjeux et débats des politiques du logement en France », *Revue d'économie financière*, vol. 115, no. 3, 2014, pp. 189-208.

⁸² Bugeja, Fanny. « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels. Étude comparative entre la France et le Royaume-Uni (1980-2005) », *Revue française de sociologie*, vol. 52, no. 1, 2011, pp. 37-69.



Source: Nicolas Ramillon

Figure 15. Les politiques du logement : confrontation de deux coalitions

C'est seulement au début des années 1960 que les idées de la « coalition libérale » voient le jour. Elles ne sont mises en application qu'à partir des années 1980, de manière complémentaire, par une série de compromis entre les deux camps. Ainsi, de 1980 à 2000, la politique du logement en France ne s'inscrit pas dans une idéologie unique, mais dans un compromis permanent incluant à la fois « l'aide à la pierre », via des programmes d'aide à la construction et au réaménagement, et « l'aide à la personne », visant à aider directement les plus démunis qui ne peuvent satisfaire leur besoin sur le marché. L'aide à la personne est née avec la réforme de 1977 au travers de deux mesures principales. « La loi de 1977 instaure l'aide personnalisée au logement (APL) et banalise les financements de l'accession à la propriété sociale. » (Bidou, 1996, p. 153).

3.2 L'émergence des promoteurs immobiliers

La première partie du XX^e siècle se caractérise par l'émergence progressive de la promotion immobilière privée, en lien avec les aides développées par l'État après la première guerre mondiale. Au sein de ces aides publiques, les mesures fiscales jouent un rôle important. Elles s'accompagnent de prêts spécifiques, voire de subventions accordées aux promoteurs immobiliers. Les objectifs sont avant tout économiques : en particulier,

promouvoir la construction de logements doit permettre de créer des emplois dans le secteur du bâtiment⁸³.

La promotion immobilière commence à se développer après la première guerre mondiale, avec l'essor de la construction collective de masse. Le promoteur remplace alors le particulier qui faisait bâtir directement des immeubles de rapport (Granelle, 1998a).

Topalov montre l'émergence durant les années 1950, d'un *système de la promotion immobilière privée*, succédant au *système du rentier* auparavant dominant⁸⁴ (Topalov, 1987). Ce *système de promotion immobilière* repose sur la dissociation entre la propriété foncière et le capital de préfinancement. Son essor se fait grâce à une « nouvelle forme de circulation de la « marchandise logement » : l'accession à la propriété, rendue possible par les choix politiques du contexte de reconstruction et par l'évolution du système de crédit (Topalov, 1987). En effet, les prêts aux acquéreurs se développent graduellement, ce qui aboutit, à la fin des années 1960, à la mise en place du marché hypothécaire, avec l'essor de prêts à long terme pour les acheteurs de logements. Parallèlement, les banques développent également des prêts à destination des promoteurs. C'est ainsi que le secteur privé va devenir un acteur clé du logement, en particulier ceux touchant à l'investissement locatif.

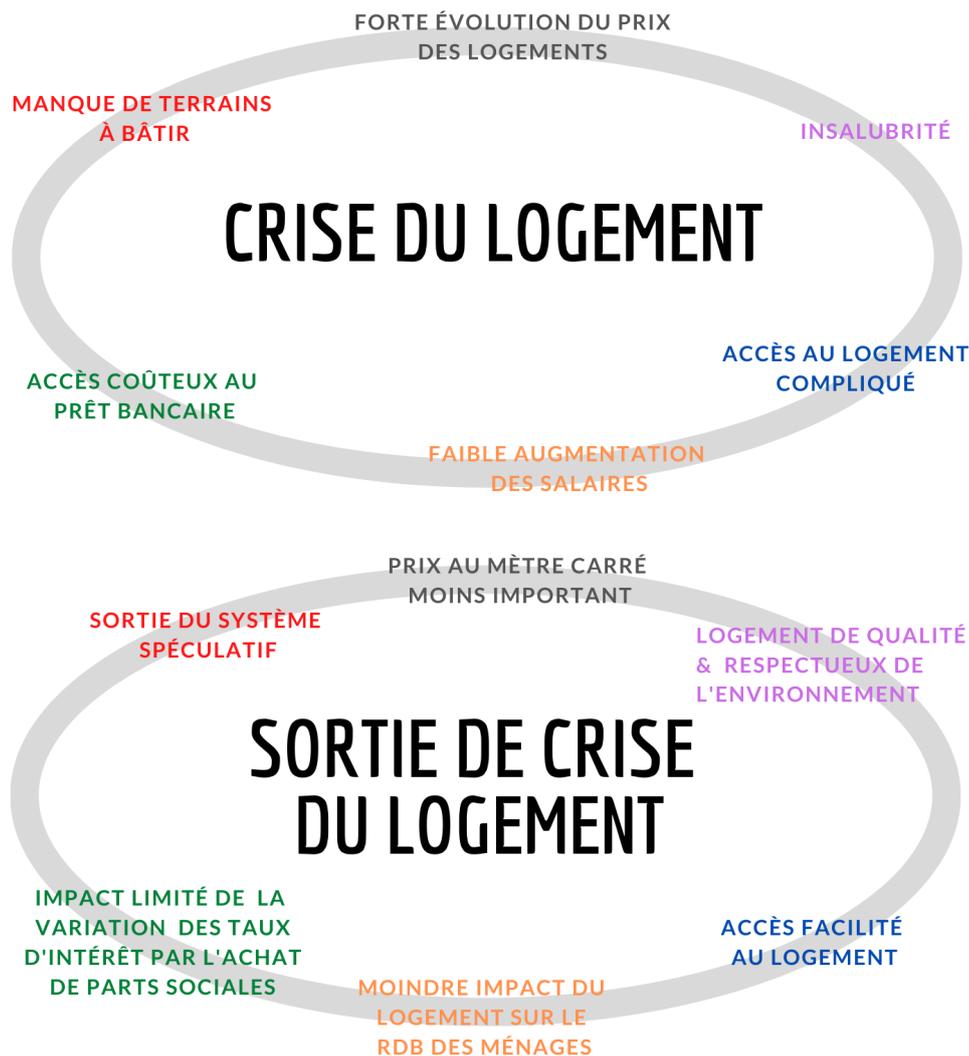
Maintenant que nous avons posé les bases de notre réflexion en énonçant les enjeux auxquels est confronté le secteur du logement, le contexte socio-économique dans lequel il évolue ainsi que les acteurs qui le compose, attachons-nous maintenant à voir dans quelles mesures les coopératives d'habitation s'insèrent dans ce secteur à travers l'exposé de plusieurs hypothèses.

⁸³ Pollard, Julie. « Chapitre 2. Émergence et développement des promoteurs immobiliers au xx^e siècle », , L'État, le promoteur et le maire. La fabrication des politiques du logement, sous la direction de Pollard Julie. Presses de Sciences Po, 2018, pp. 59-77.

⁸⁴ Le *système du rentier* est incarné par « Monsieur Vautour », propriétaire foncier qui investit dans des immeubles de rapport.

Chapitre 4. Hypothèses que nous allons confronter à la littérature scientifique

En nous référant aux enjeux socio-économiques auxquels est confronté le secteur du logement exposés plus haut, nous pouvons maintenant avancer trois hypothèses. Chacune est construite en reprenant les éléments constitutifs d'une crise du logement, mis en lumière précédemment. Nous allons ainsi déterminer dans quelle mesure les coopératives d'habitants sont en capacité, ou non, de remplir ces missions.



SOURCE: NICOLAS RAMILLON

Figure 16. Éléments que nous avons retenus pour qualifier la notion de crise du logement et de sortie de crise du logement

Hypothèse 1 : L'accès au logement n'est déterminé que par des mécanismes économiques. Il est alors aisé d'identifier les leviers à activer afin de favoriser l'accès au logement en cas de crise.

Hypothèse 2: Les coopératives d'habitation, de par leur modèle économique spécifique, sont une solution à même de faire baisser le coût d'accès au logement. Et par conséquent, une solution pour diminuer la part du logement dans le revenu disponible brut (RDB) des ménages.

Hypothèse 3: Les coopératives d'habitation participent à l'amélioration qualitative des logements. Le but est ici de questionner si les coopératives remplissent une de leur missions que nous leur attribuons depuis le début de ce travail, à savoir, d'une part lutter contre l'insalubrité des logements et d'autre part participer à la diminution des émissions de polluants, deux facteurs entrant dans la définition d'un logement de qualité. Qualité d'usage pour le premier, qualité environnementale pour le second.

Pour discuter au mieux de ces trois hypothèses, nous devons maintenant articuler entre eux les indicateurs socio-économiques majeurs que nous avons retenus, à travers la réalisation de faits stylisés. De ces enseignements, nous pourrons ainsi vérifier, ou non, la véracité de nos hypothèses.

PARTIE II : ARTICULATIONS D'INDICATEURS

SOCIO-ÉCONOMIQUES GRÂCE À LA

RÉALISATION DE FAITS STYLISÉS

Afin de dégager des grandes tendances, nous allons articuler entre eux les indicateurs socio-économiques que nous jugeons significatifs dans la définition d'une crise du logement. À travers la réalisation de ces faits stylisés, nous allons ainsi venir éclairer nos hypothèses.

Chapitre 1. Étude des effets de la variation du prix des logements sur le revenu disponible des ménages

Quand il est trop élevé, le prix des logements est une composante de la crise du logement. C'est pourquoi, il importe d'établir des séries chiffrées du prix des logements. Comment a évolué la part des revenus que les ménages consacrent au logement ? Nous allons déterminer comment le logement en est arrivé, au début des années 2000, à représenter le premier poste de consommation des ménages (chiffres INSEE, 2017). Pour cela, nous mobiliserons les travaux de Jacques Friggit, économiste spécialiste de l'immobilier, qui, en 2011 a étudié en profondeur le secteur du logement⁸⁵. L'auteur nous met en garde sur un point important: Les perspectives sur le secteur du logement en France sont limitées à la période postérieure à 1965 car le secteur se trouvait dans un contexte économique spécifique marqué par deux éléments majeurs: un contrôle étroit des loyers dans une période de forte inflation. C'est pourquoi les analyses de Friggit ne démarrent qu'à partir de 1965. Tout en admettant le côté empirique de son approche, sa méthode consiste à comparer dans le temps l'évolution du prix des logements à celui des revenus par ménage. En effet, sa comparaison dans le temps porte, d'un côté sur une valeur moyenne (le revenu par ménage) et de l'autre sur un indice de prix, expurgé en principe des effets de qualité.

⁸⁵ Friggit, Jacques. « Quelles perspectives pour le prix des logements après son envolée ? », *Regards croisés sur l'économie*, vol. 9, no. 1, 2011, pp. 14-32.

1.1 Détail des indicateurs

Comment a évolué la part des revenus que les ménages consacrent au logement ? Nous allons comparer le rythme de progression du prix du logement et des salaires. Puis, nous irons questionner les solutions apportées par les coopératives d'habitation.

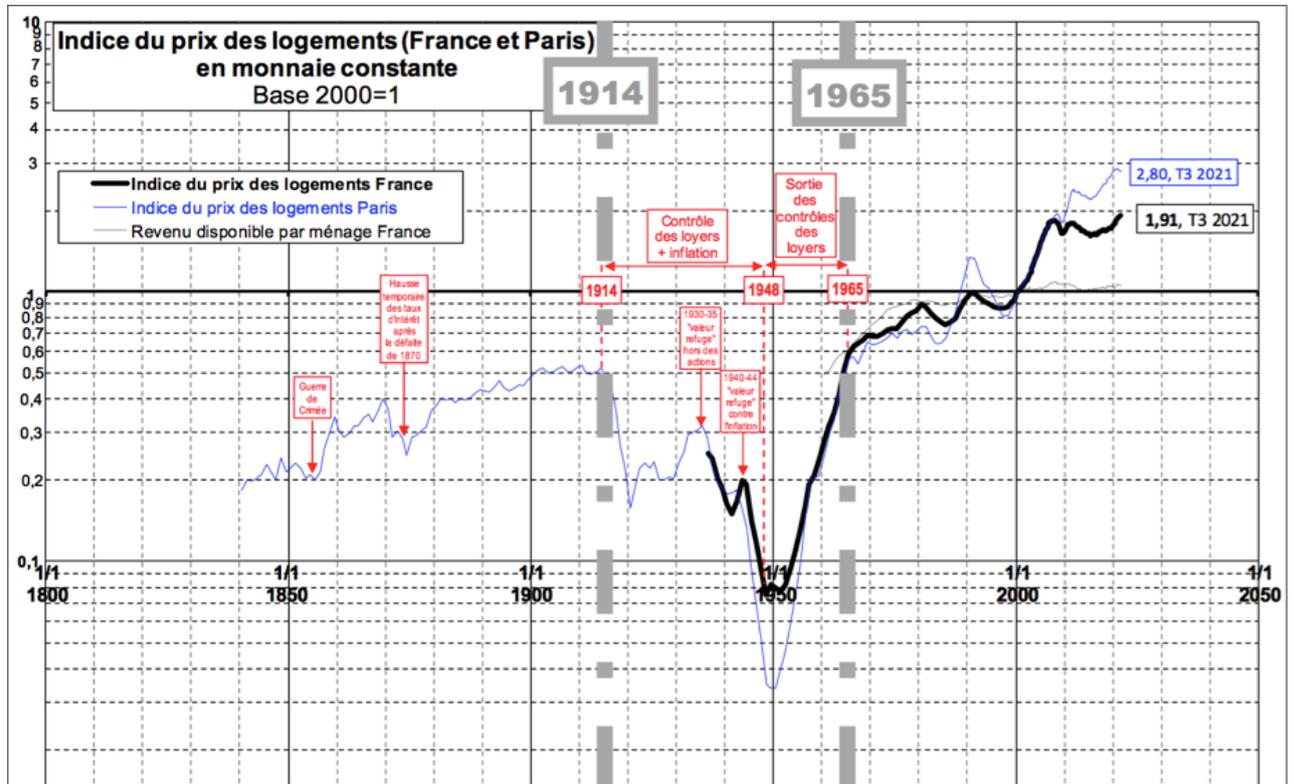


Figure 17. Évolution du prix des logements en monnaie constante⁸⁶

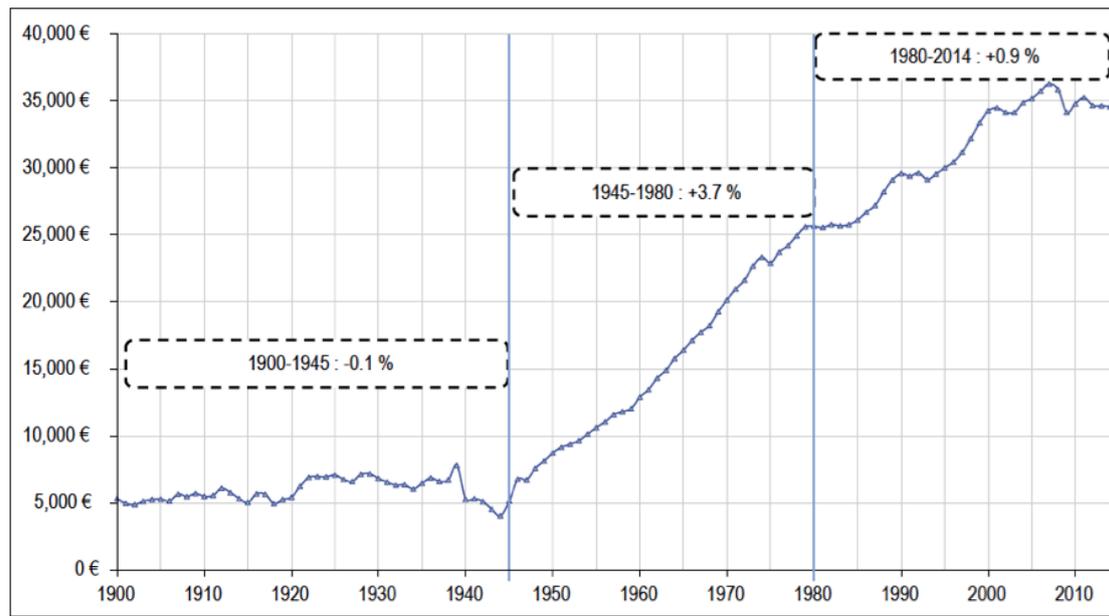
Les séries publiées font apparaître l'envolée du prix des logements de 1950 à 1965, due à la « loi de 48⁸⁷ », avant une stabilisation jusqu'aux années 1985, puis leur rapide augmentation jusqu'en 1990, signe d'une nouvelle crise du logement due à un « effet

⁸⁶ CGRDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisées, Duon, Toutain et Villa (CEPII)

⁸⁷ La loi du 1er septembre 1948 rompt avec l'esprit des différentes réglementations sur les loyers qui se sont précédemment succédé. D'intention libérale, elle aménage la sortie du blocage des loyers des logements construits avant 1949 et libère les loyers des constructions à venir pour favoriser le retour des investisseurs (Prost, 1982).

cherté⁸⁸», en attendant la diminution du prix réel du milieu des années 1990, suivie d'une nouvelle et vive poussée au début des années 2000.

Intéressons-nous maintenant au second indicateur qui est lié, selon l'approche de Jaques Friggit, au précédent pour définir une crise de logement : l'évolution globale du revenu national par adulte (Revenu national divisé par la population adulte) en France.⁸⁹



Note : revenu national (PIB – dépréciation du capital + revenus nets étrangers) divisé par la population adulte.
 Note de lecture : entre 1980 et 2014, le revenu national par adulte a augmenté de 0.9 %. Il s'établit en moyenne à 34 580 € en 2014. Entre 1900 et 2014, le taux de croissance du revenu national par adulte est de 1.9 % par an.

Figure 18. Une hausse irrégulière du revenu national par adulte en France⁹⁰

La forte augmentation de cet indicateur au cours du XXe siècle est en grande partie due à la période 1945–1980, période marquée par les Trente Glorieuses. On remarque ensuite à partir des années 1980 une période d'augmentation, certes continue, mais trois à quatre fois moins importante que lors des décennies précédentes.

⁸⁸ Saly-Giocanti, Frédéric. « Peut-on mesurer les dimensions de la crise du logement en France (1945-1990) ? Jalons pour un inventaire raisonné des sources quantitatives », *Le Mouvement Social*, vol. 245, no. 4, 2013, pp. 29-42.

⁸⁹ Garbinti, B. & Goupille-Lebret, J. (2019). *Income and Wealth Inequality in France: Developments and Links over the Long Term*. *Economie et Statistique / Economics and Statistics*, 510-511-512, 69–87.

⁹⁰ Données et graphique extraits de Garbinti et al. (2017)

L'autre indicateur à mettre en parallèle au précédent pour affiner notre analyse est l'évolution du revenu disponible des ménages. Le revenu disponible brut des ménages (RDB) correspond au revenu à la disposition des ménages pour la consommation et l'épargne une fois déduits les prélèvements sociaux et fiscaux. La figure 12 nous montre une augmentation du RDB des ménages jusqu'aux années 1975 avant une période de baisse conséquente, passant d'une augmentation annuelle d'environ 17% en 1975 à environ 5% à partir des années 1990.

1.2 L'augmentation du prix du logement a-t-il provoqué une perte de revenu disponible des ménages ?

Lorsque l'on rapporte l'indice des prix des logements au revenu disponible des ménages, on obtient un ratio reflétant l'effort consenti. Quand ce ratio est pratiquement stable, c'est le "tunnel de Friggit" (cf. figure 19), l'évolution des prix de l'immobilier est la même que celle des revenus. J. Friggit montre que, de 1965 à 2000, l'indice du prix des logements en France a augmenté au même rythme que le revenu par ménage ("tunnel de Friggit"), mais qu'il a ensuite crû à une vitesse folle.

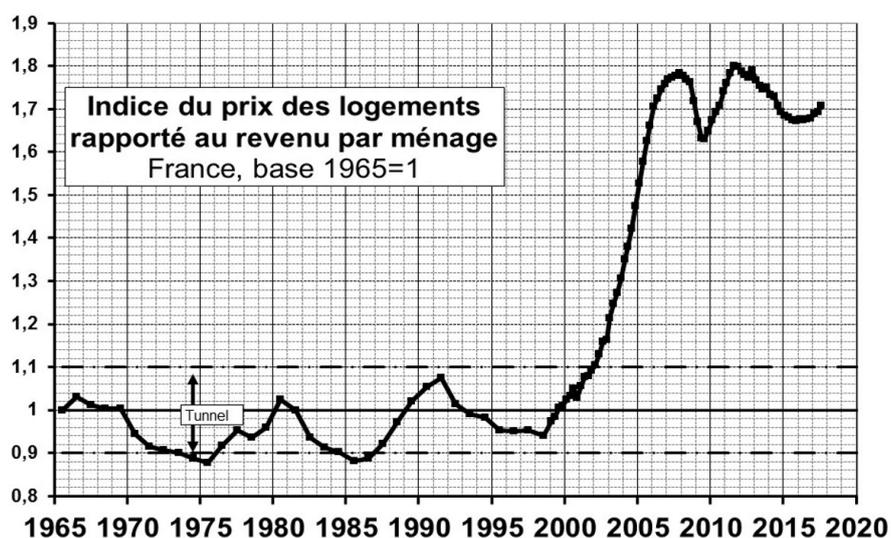


Figure 19. Indice du prix des logements rapporté au revenu par ménage, France, base 1965=1⁹¹

À 10% près, on constate que la courbe est restée constante de 1965 à 2000, donnant l'image d'un tunnel horizontal. Cette régularité est observée quasi indépendamment des

⁹¹ CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales et indices Notaires-INSEE désaisonnalisés.

grandes fluctuations de l'environnement du secteur de l'immobilier : taux d'intérêt, durée des prêts inflation, construction de logements, etc. En somme, les ménages, jusqu'au début des années 2000, ont pu largement financer le coût de l'augmentation des prix et de l'amélioration qualitative du parc des logements, à la faveur de la croissance en termes réels de leurs revenus.

Puis en 2002, la courbe de Friggit est sortie de son tunnel, avec la bulle immobilière des années 2000, ayant pour conséquence une évolution du prix du logement bien plus importante que l'évolution des revenus des ménages.

Au vu de ces résultats, nous pouvons affirmer qu'au début des années 2000, lorsque la croissance du prix de l'immobilier est devenue supérieure à la croissance des revenus, les ménages ont subi une perte de leur revenu disponible. Perte particulièrement marquée entre 2002 et 2007.

Pour J.Friggit toute sortie de ce tunnel par le haut caractérise une bulle immobilière qui a plusieurs conséquences :

- Allongement de la durée moyenne du crédit immobilier.
- Augmentation du taux d'endettement des ménages.
- Les ménages les plus fragiles deviennent de moins en moins propriétaires de leur logement.
- Réduction de la surface des habitats et risque de « surpeuplement » (manque d'une pièce ou deux).

En résumé, ces quatre points sont le reflet d'une diminution globale du « confort de vie » des ménages.

Un autre indicateur qu'il nous semble pertinent d'étudier pour définir plus clairement les causes d'une crise du logement, est de comprendre l'impact du taux de construction sur le prix des logements.

Chapitre 2. Quels liens entre le taux de construction et le prix de l'immobilier ?

Est-ce qu'une offre plus abondante de logements se traduit automatiquement par une baisse des prix ? En terme économique, quelle est l'élasticité du prix du logement par rapport à la taille du parc ? C'est un point soulevé par plusieurs auteurs (Friggit, 2005), (Barker, 2004), nous allons à notre tour l'éclairer pour les deux périodes retenues.

2.1 Détails des indicateurs étudiés

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, en France, près de deux millions de logements sont endommagés, laissant sans abri 700 000 familles⁹². La nécessité urgente de les reloger devient l'une des préoccupations majeures. Cependant, la « croisade du logement » que certains appellent de leurs vœux semble quelque peu tarder⁹³. Malgré l'étendue des besoins, la mobilisation demeure partielle, les solutions financières partagées, et l'écart immense entre le désir et la réalité.

Sous l'effet des destructions, la pénurie de logements, latente avant guerre, se révèle criante au sortir de celle-ci. Le bilan de l'ensemble des pertes immobilières montre en effet que les bâtiments d'habitation représentent près des deux tiers des sinistres totaux.

Bilan des destructions immobilières à la fin de l'année 1947

Bâtiments	Destructions totales	% par rapport au total
Habitations (urbaines et rurales)	360 000	64
Agricoles	150 000	27
Industriels et commerciaux	44 000	8
Publics	6 000	1

Figure 20. Bilan des destructions immobilières à la fin de l'année 1947⁹⁴

⁹² Le problème du logement. In: *Etudes et conjoncture - Union française / Economie française*, 2^e année, n°12, 1947. pp. 39-52.

⁹³ M. de Nonneville, « La propagande en faveur du logement », rapport présenté devant la commission du logement du COBTP, in *Le Problème du logement*, COBTP, Paris, 1945.

⁹⁴ Les résultats du groupe de travail « Reconstruction » du commissariat général au Plan, inscrits dans le rapport Brouillard, aboutissent à un nombre de destructions totales inférieur de 100 000. Néanmoins, la proportion des bâtiments d'habitation détruits par rapport au total est du même ordre de grandeur (60 %), cf. AML 771 091/01, projet de rapport Brouillard, 15/11/1947, p. 3.

		INED, 1946	CGP, 1946	MRU, 1947
Besoins absolus	Reconstruction	700 000	1 500 000 (1)	600 000
	Rajeunissement	2 300 000	1 500 000 (2)	2 700 000
	Insuffisance spatiale	1 000 000		450 000
Total		4 000 000	3 000 000	3 750 000
Besoins permanents (annuels)	Renouvellement normal	100 000	175 000 (2)	120 000
	Migrations	30 000		60 000
	Accroissement démographique	30 000		30 000
Total		160 000	175 000	210 000
Total sur dix ans		5 600 000	4 750 000	5 850 000

Figure 21. Récapitulation des besoins en logements : estimation de l'INED, du CGP et du MRU (1946-1947)⁹⁵

Face au manque massif de logements, un vaste plan de constructions va être élaboré jusqu'au début des années 1970. Période communément appelée en France la période des grands ensembles. Cela se traduit par la construction massive de barres et de tours pour résoudre une période de crise du logement provoquée par la seconde guerre mondiale.

La courbe des mises en chantier de logements (cf. figure 6) fait apparaître une forte croissance de près de 300 000 logements par an en 1955 à plus de 550 000 en 1972, puis un repli de la construction pendant dix ans et une stabilisation autour de 300 000 jusqu'en 1990⁹⁶. Notons un regain de la construction au début des années 2000 pour atteindre jusqu'à 435 000 mises en chantier de logements en 2007 (chiffres du ministère du Logement et de la Ville).

Comment se sont comportés les prix sur ces mêmes périodes ?

⁹⁵ A. Sauvy, art. cité ; CGP, rapport de la commission de la consommation et de la modernisation sociale, juin 1946, et AML 771091/01, dossier.

⁹⁶ Saly-Giocanti, Frédéric. « Peut-on mesurer les dimensions de la crise du logement en France (1945-1990) ? Jalons pour un inventaire raisonné des sources quantitatives », *Le Mouvement Social*, vol. 245, no. 4, 2013, pp. 29-42.

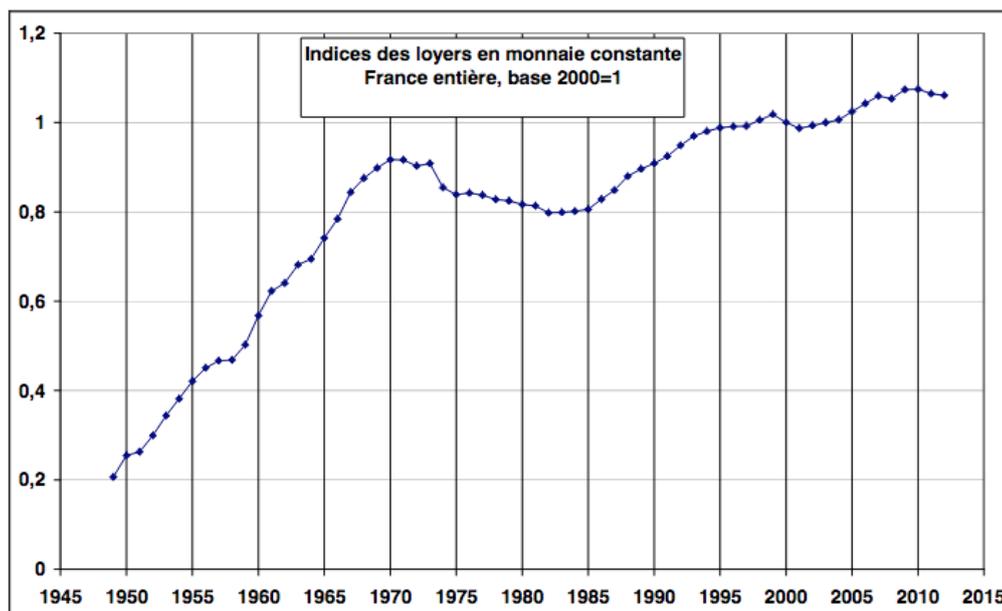


Figure 22. Indice des loyers en monnaie constante depuis 1949, France entière⁹⁷

Comme déjà analysée dans le précédent chapitre (cf. figure 17), la loi du 1er septembre 1948 qui acte la fin du contrôle des loyers a provoqué une forte augmentation de l'indice des prix des logements. C'est alors que la composante « loyers des résidences principales » a augmenté de 344% entre 1949 et 1970 jusqu'à une certaine stabilisation du marché avec une augmentation de « seulement » 16% entre 1970 et 2012⁹⁸.

2.2 Le manque d'offres de logement a-t-il provoqué la hausse du prix de l'immobilier?

On constate une période de forte augmentation du nombre de logements construits de 1948 à 1972. Phénomène antérieur à un repli de la construction pendant les dix années qui suivent. Cette hausse du nombre de constructions a lieu parallèlement à une envolée du prix des logements de 1948 à 1965 avant sa stabilisation les années suivantes.

L'augmentation de l'offre de logements n'a pas empêché une augmentation importante du prix des logements durant cette période. Cela traduit une très forte demande de biens immobiliers, liée à une pénurie très grande de logements (cf. figure 21).

⁹⁷ CGEDD d'après INSEE.

⁹⁸ J. Friggitt, Collège Logement du CGEDD, 11 juillet 2012.

Ainsi, ni la période des grands ensembles de la période 1950-1970, ni la baisse des constructions constatée par la suite n'ont eu d'effets notables sur le prix des logements et des loyers. A noter que la hausse des prix des années 2000 est indépendante du nombre de logements disponibles sur le marché. Le prix des loyers est alors le résultat d'autres facteurs.

Chapitre 3. L'influence de la variation du taux d'inflation sur le prix des logements

Quelle corrélation entre les prix réels des logements et le cycle économique⁹⁹ ? Les prix du logement sont-ils corrélés au taux d'inflation ? Ou bien, le secteur de l'immobilier est-il influencé par d'autres facteurs qui sortent du champ de l'économie ?

Pour répondre à ces questions, nous sollicitons les travaux de Pietro et al, 2004. Les auteurs émettent l'hypothèse que la variabilité des prix des logements paraît être corrélée avec la variable de l'inflation. Nous irons à notre tour confronter cette hypothèse à l'épreuve des faits sur les périodes 1945-1980 et 1980-2010.

3.1 Détails des indicateurs

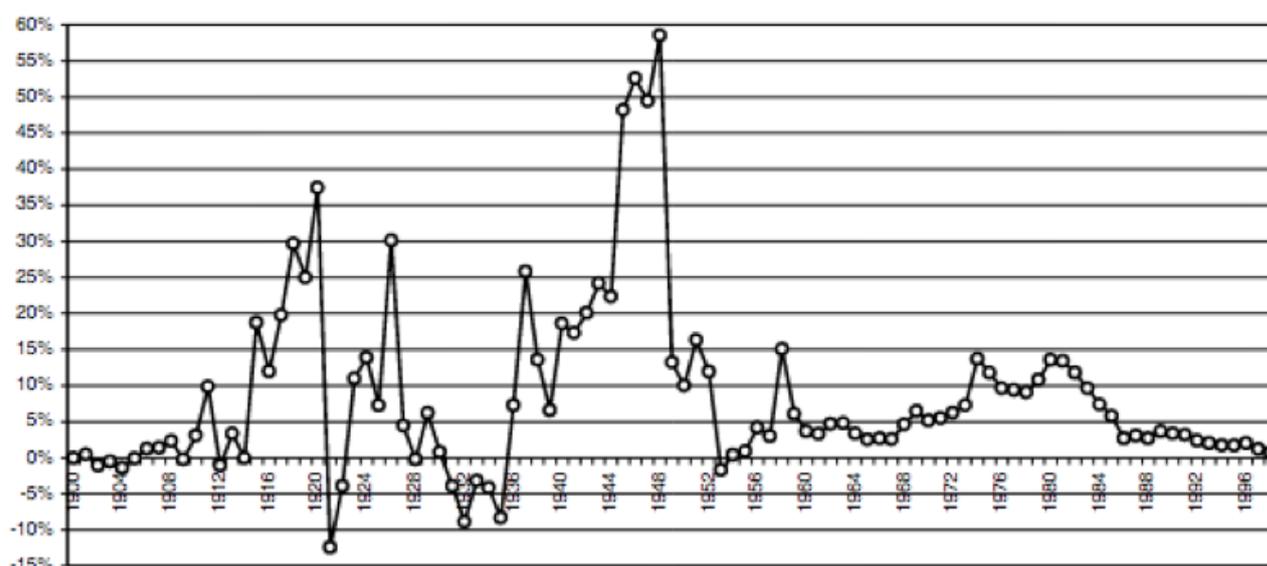


Figure 23. Le taux d'inflation en France de 1945 à 1998¹⁰⁰

⁹⁹ Catte, Pietro, et al. « La contribution des marchés du logement à la résilience économique », *Revue économique de l'OCDE*, vol. n°38, no. 1, 2004, pp. 139-173.

¹⁰⁰ Piketty, Thomas, *Les hauts revenus en France au XXe siècle*. Paris : Grasset, 2001

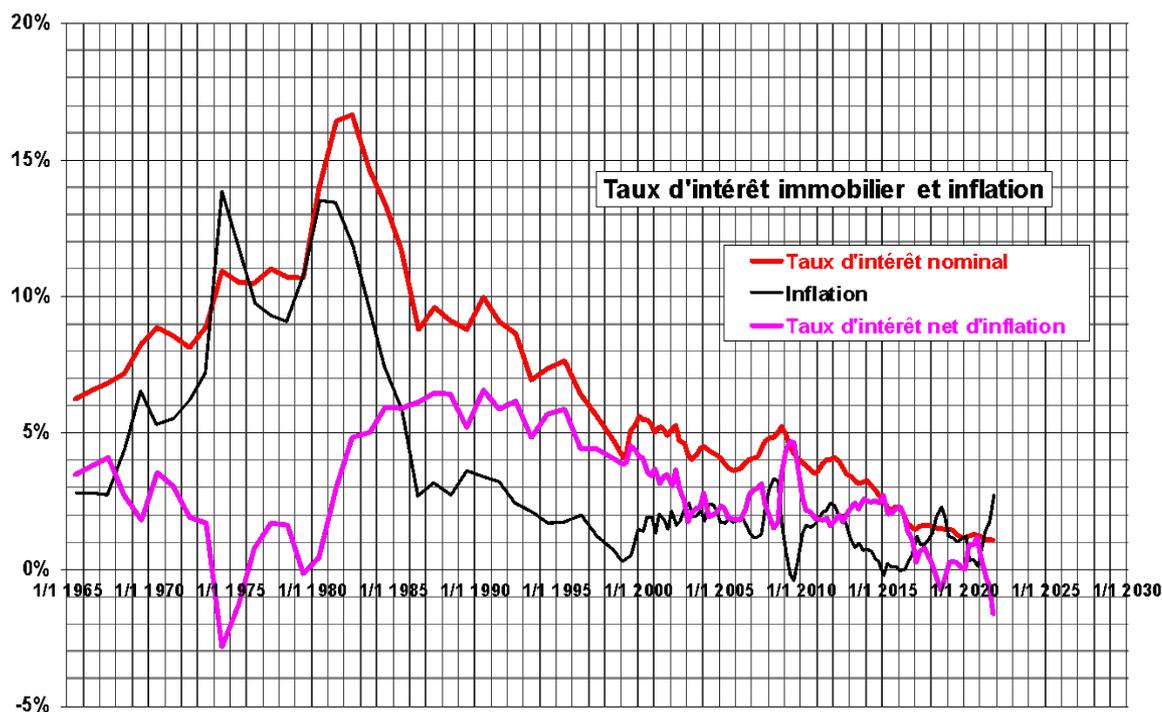


Figure 24. Taux d'intérêt et taux d'inflation de 1965 à 2010¹⁰¹

Le sommet de l'inflation française au XX^e siècle est atteint pendant les années de l'immédiat après-guerre, avec des taux d'inflation annuels de l'ordre de 50-55% durant 4 années consécutives en 1945-1948. La hausse des prix se poursuit à un rythme plus modéré en 1949-1952 (10-15 % par an), suivie d'une récession en 1953, dernière année d'inflation (légèrement) négative de la France au XX^e siècle. A l'exception des années 1954-1955, caractérisées par un retour à une totale stabilité des prix, et de l'année 1958, où l'inflation dépasse 15 %, l'inflation française se stabilise durant toutes les années 1950-1960 autour d'un niveau de l'ordre de 5 % par an. Les années 1970, caractérisées par de fortes augmentations de salaires (et notamment du SMIC) dans la lignée des événements de mai 1968 et dans un climat social et politique particulièrement tendu, ainsi que par les chocs pétroliers de 1973 et 1979, constituent le dernier épisode d'inflation élevée de la France au XX^e siècle. Pendant dix années consécutives, de 1974 à 1983, le taux d'inflation est supérieur (ou très légèrement inférieur) à 10 %, ce qui constitue l'épisode le plus important d'une inflation forte et prolongée en France en temps de paix.¹⁰²

¹⁰¹ CGEDD d'après INSEE et Banque de France (TMO avant 1989, TME de 1989 à 2003, taux des crédits aux ménages pour l'habitat de PFIT>1 an à partir de 2004).

¹⁰² Piketty, Thomas, Les hauts revenus en France au XX^e siècle. Paris : Grasset, 2001

	Chronologie de la corrélation maximale		
	Écart conjoncturel simultané ou décalé < 1 an	Écart conjoncturel décalé 1-2 ans	Écart conjoncturel décalé 3-4 ans
<i>Intensité de la corrélation</i>			
Forte	Danemark, Finlande, Irlande, Royaume-Uni	Espagne	
Moyenne	Japon	Canada, France, Suède	Australie, Allemagne, Suisse
Faible	Nouvelle-Zélande	Norvège, États-Unis	Belgique, Italie, Pays-Bas

Note : Corrélations entre les prix constants des logements corrigés de la tendance et l'écart conjoncturel, calculée pour la période 1970-2002, sur la base de données semestrielles. Les pays sont classés en fonction de l'intensité des corrélations maximales et du moment auquel elles sont observées. L'intensité de la corrélation est considérée comme « forte » si le coefficient de corrélation maximum est supérieur à 0.65, « moyenne » s'il se situe entre 0.50 et 0.65, « faible » s'il est inférieur à 0.50.

Figure 25. Intensité et chronologie des corrélations entre les prix réels des logements et le cycle économique¹⁰³

Dans tous les pays, le secteur de l'immobilier résidentiel tend à suivre le cycle conjoncturel, les points de retournement des prix réels des logements accusant généralement un certain retard par rapport aux points hauts et bas de la conjoncture ; néanmoins, les décalages entre les mouvements des prix des logements et les cycles conjoncturels varient selon les pays¹⁰⁴. En France, on note un écart conjoncturel décalé d'environ un à deux ans. Ce qui signifie ainsi que la variation d'un, ou de plusieurs indicateurs économiques, n'aura pas d'effet immédiat sur le secteur de l'immobilier.

3.2 La hausse du taux d'inflation provoque t-elle une hausse du prix des logements ?

La mise en parallèle des chiffres de la variation du taux d'inflation et des prix du logement font apparaître l'année 1948 comme date pivot. Elle correspond à la fois, par la loi du 1^{er} septembre, à la fin du contrôle réglementé des loyers et à la baisse conséquente du taux d'inflation, passant de 55% à environ 15% au début des années 1950. Il est donc

¹⁰³ Catte, Pietro, et al. « La contribution des marchés du logement à la résilience économique », *Revue économique de l'OCDE*, vol. n°38, no. 1, 2004, pp. 139-173.

¹⁰⁴ Catte, Pietro, et al. « La contribution des marchés du logement à la résilience économique », *Revue économique de l'OCDE*, vol. no38, no. 1, 2004, pp. 139-173.

hasardeux, pour les périodes que nous étudions de pouvoir conclure à un quelconque lien entre la baisse du taux d'inflation et l'augmentation du prix des logements.

Penchons-nous maintenant sur l'impact de la variation des taux d'intérêt sur le prix des logements.

Chapitre 4. Les réactions du prix des logements aux variations du taux d'intérêt

Un accès coûteux au crédit induit par un taux d'intérêt élevé influence-t-il le secteur de l'immobilier à adapter ses tarifs ? La variation du taux d'intérêt va être un élément clé dans l'accession des ménages au crédit. Un coût du crédit faible ou important a-t-il des influences sur le prix des logements ? Selon Friggit (2004) les variations du prix des logements sont assez peu corrélées avec celles des taux d'intérêt¹⁰⁵. Analyse nuancée par Borio et McGuire (2004)¹⁰⁶ qui notent une corrélation certes faible mais tout de même existante avec comme principale caractéristique un impact en décalage dans le temps et très variable d'un pays à l'autre. Nous verrons ce qu'il en est pour nos deux époques.

¹⁰⁵ Friggit, Jacques. « Le prix des logements sur longue période », *Informations sociales*, vol. 155, no. 5, 2009, pp. 26-33.

¹⁰⁶ Catte, Pietro, et al. « La contribution des marchés du logement à la résilience économique », *Revue économique de l'OCDE*, vol. n°38, no. 1, 2004, pp. 139-173.

4.1 Détails des indicateurs



Figure 26. Évolution des taux d'intérêt à long terme (en % par an) de 1960 à 2010¹⁰⁷

Les chiffres de l'OCDE nous montrent que l'évolution des taux d'intérêt a atteint un pic en 1980, avec un taux maximum à 17% avant d'amorcer une baisse jusqu'à atteindre 0,65% en 2010. Ces variations ont un impact fort sur le coût du crédit. En effet, un taux d'intérêt à 17% signifie qu'un ménage qui emprunte 100 000 euros, devra payer 17 000€ d'intérêts chaque année à la banque. A contrario, les taux d'intérêt appliqués dans les années 2000 signifient un coût du crédit quasi nul.

4.2 La hausse des taux d'intérêt, en rendant le crédit plus coûteux, oblige-t-il les vendeurs à baisser les prix des biens immobiliers ?

Ce ratio est très intéressant à étudier car il peut être interprété de deux manières :

- Lorsque les taux d'intérêt remontent, les emprunteurs ont moins de marge de manœuvre, et après quelques mois, les vendeurs doivent en général accepter des

¹⁰⁷ Source : OCDE. Disponible sur : <https://data.oecd.org/fr/interest/taux-d-interet-a-long-terme.htm>, consulté le 8 mai 2022

baisses de prix¹⁰⁸. La mise en parallèle des chiffres nous prouve le contraire. La forte augmentation des taux d'intérêts, qui va atteindre plus de 17% en 1980 n'a pas freiné la croissance des prix de l'immobilier.

- Autre analyse possible : un taux d'intérêt bas est un facteur facilitant l'achat de biens immobiliers. Face à une demande grandissante, les tarifs de l'immobilier repartent à la hausse.

Quels sont les enseignements que nous retirons de la réalisation des faits stylisés ?

- La mise en parallèle des indicateurs économiques des deux périodes étudiées, ne nous permet pas d'affirmer qu'une hausse des taux d'intérêt provoque une baisse des prix de l'immobilier.
- Cependant, nous constatons l'évolution opposée de deux paramètres à partir des années 2000 : une baisse des taux d'intérêt et une augmentation massive du prix de l'immobilier. Dans ce cas, il est possible d'émettre l'hypothèse d'un lien entre un faible cout d'accès au crédit et une hausse du prix de l'immobilier.

Chapitre 5. L'influence des politiques du logement sur l'accès à la propriété

Ce développement de la propriété a été soutenu par les dispositifs gouvernementaux octroyant des prêts

Une grande majorité des Français souhaite être propriétaire de son logement (Bosvieux, 2015). Afin d'aider les ménages à acquérir un logement, l'État a mis en place depuis plus d'un siècle des aides publiques à l'accession à la propriété à des taux particulièrement favorables¹⁰⁹ : Prêt d'Accession à la Propriété (PAP) et Prêt Conventionné (PC) de 1977 à 1995, Prêt à Taux Zéro (PTZ) à partir de 1995, des subventions destinées aux ménages (aides personnelles au logement) et des réductions de taux de TVA pour certaines opérations (en zone définies par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, en

¹⁰⁸ « Les effets du retour de l'inflation sur l'immobilier ». Disponible sur : <https://am.pictet/fr/terredepargne/articles/actualites-des-marches-financiers/inflation-et-immobilier>, consulté le 4 juin 2022

¹⁰⁹ Goffette-Nagot Florence, Sidibé Modibo. Logement social et accession à la propriété. In: Économie & prévision, n°200-201, 2012-2-3. pp. 141-159.

location-accession, etc.)¹¹⁰. Le dispositif s'est enrichi en 2007 de mesures fiscales pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale.

Nous allons dans cette partie mettre en lumière, pour nos deux périodes d'étude, les effets de ces dispositifs publics de soutien à la propriété sur le nombre de propriétaires, afin de déterminer si ces différentes mesures ont impacté positivement ou non l'achat de logements.

5.1 Détails des indicateurs

Nous avons choisi de nous concentrer ici sur l'effet des aides à l'emprunt et des mesures fiscales. Comme évoqué plus haut avec l'analyse de Friggit, les données d'avant 1965 sont, en France, d'une part rare, et de l'autre difficilement exploitables du fait de l'encadrement strict du prix des loyers de 1945 à 1965. C'est pourquoi nous n'avons pas de données avant 1968.

En détails, voici les principaux leviers utilisés par les politiques du logement pour faciliter l'accès au crédit du logement des ménages, regroupés sous le terme de prêts à taux bonifiés:

- De 1977 à 1995 : prêt d'Accession à la Propriété (PAP) et Prêt Conventionné (PC). Ces prêts ne sont pas soumis à un plafond de ressources par l'emprunteur. Le montant du prêt conventionné peut aller jusqu'à 90 % maximum du prix de vente ou du prix de revient de l'opération. Les taux d'intérêt sur les prêts conventionnés doivent respecter un taux maximal imposé par la réglementation
- À partir de 1995, prêt à Taux Zéro (PTZ). Les établissements de crédit qui accordent ce prêt reçoivent de l'État la subvention qui compense l'absence de versement d'intérêts. L'obtention du prêt à taux zéro est soumise à des contraintes de ressources en fonction du nombre de personnes composant le ménage et de la zone géographique où se trouve le logement.
- 2007 : Le dispositif s'est enrichi de mesures fiscales pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale. Ces mesures prennent principalement la

¹¹⁰ Bugeja-Bloch, Fanny, Anne Lambert, et Camille Noûs. « Les conditions de logement en France. Une approche multidimensionnelle des inégalités de logement selon les classes sociales », *Revue des politiques sociales et familiales*, vol. 141, no. 4, 2021, pp. 91-105.

forme de crédit d'impôts : en faveur de la transition énergétique, au titre des intérêts d'emprunt ou encore pour des travaux de rénovation.

Les leviers activés par les pouvoirs publics ont été nombreux. Il est temps maintenant d'en mesurer les impacts sur le secteur du logement.

5.2 Comment ces mesures ont impacté l'accès à la propriété ?

Depuis le recensement de 1968, la part des propriétaires n'a cessé d'augmenter au détriment de celle des locataires, pour représenter en 2015 près de 58 % des résidences principales. Elle se situait autour de 35,5 % en 1954 [Jacquot, 2005].

Statut d'occupation	1968	1975	1990	1999	2006	2015
Propriétaire	44,4	47,3	54,4	54,8	57,2	57,7
Locataire	43,4	42,3	39,6	40,7	39,9	40
Autre	12,2	10,4	5,9	4,6	2,9	2,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Figure 27. Évolution de la part (en %) des propriétaires et des locataires entre 1968 et 2010¹¹¹

Bien que l'accès à la propriété dépende de nombreux facteurs macro économiques (taux de chômage, taux de construction, densité de population, prix des logements, etc.), nous pouvons toutefois constater la relation positive entre la mise en place par les pouvoirs publics de mesures facilitant l'accès au crédit et le nombre de propriétaires de logements entre 1968 et 2010.

Chapitre 6. L'évolution de la qualité des logements à travers les dispositifs législatifs

« *Le logement constitue un élément fondamental de la qualité de vie des populations*¹¹² »

Le législateur s'est penché pour la première fois sur l'insalubrité des logements au milieu

¹¹¹ Recensement des la population – fichier détail logement, INSEE (producteur), ADISP (diffuseur)

¹¹² Lejeune, Zoé, Thomas Chevau, et Jacques Teller. « La qualité du logement comme variable environnementale : l'exemple de la région urbaine de Liège (Wallonie) », *Flux*, vol. 89-90, no. 3-4, 2012, pp. 30-45.

du XIXe siècle dans une logique de rationalisation du risque¹¹³. L'État n'imputant plus les épidémies qui déciment le territoire aux fatalités des « *malheurs des temps* » (Delumeau et Lequin, 1978), il met en place les premières mesures de lutte contre les locaux nuisibles à la santé dans un souci de défendre la Santé publique. De ce point de départ, nous irons questionner l'évolution de la qualité des logements à travers le temps au gré des diverses mesures législatives.

Nous aborderons la qualité du logement à travers deux notions, toutes deux définies dans un rapport du Ministère de la Transition écologique et solidaire¹¹⁴: La qualité d'usage qui traite de l'insalubrité et la qualité environnementale, qui traite de la diminution des émissions de polluants par l'habitat. Nous allons, dans un premier temps, définir ces notions.

6.1 La qualité d'usage

Voici comment la littérature définit une mauvaise qualité de logement : dangers liés à l'équipement électrique ou au gaz, moindre qualité des menuiseries ou encore faible surface habitable¹¹⁵. Pour l'administration française : « *Tout logement, immeuble, installation qui représente un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre*¹¹⁶ ».

Pascal Gruson rappelle qu'en 2010, « *près de trois millions de personnes en France ont à subir des conditions d'habitation précaires, soit qu'elles n'aient pas de logement, soit*

¹¹³ Fijalkow, Yankel. « Le logement indigne : une nouvelle norme de l'action publique ? », *Informations sociales*, vol. 184, no. 4, 2014, pp. 18-30.

¹¹⁴ Girometti, Laurent, *Rapport de la mission sur la qualité du logement – Référentiel du logement de qualité*. Disponible sur : <https://www.vie-publique.fr/rapport/281410-rapport-sur-la-qualite-du-logement-referentiel-logement-de-qualite>, consulté le 18 avril 2022

¹¹⁵ Lejeune, Zoé, Thomas Chevau, et Jacques Teller. « La qualité du logement comme variable environnementale : l'exemple de la région urbaine de Liège (Wallonie) », *Flux*, vol. 89-90, no. 3-4, 2012, pp. 30-45.

¹¹⁶ Service public. Disponible sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16158>, consulté le 17 avril 2022

qu'elles vivent dans l'insalubrité»¹¹⁷. Une multitude de critères composent un logement de mauvaise qualité. Nous ne pouvons pas tous les retenir, nous entrerions d'un des analyses trop techniques. Parmi eux, la prise en compte du critère environnemental.

6.2 La qualité environnementale

Durant la première moitié des années 1980, 59 % du CO2 émis chaque année par les ménages était lié au logement (chiffres INSEE 2010).

Entre 1980 et 2010, les ménages ont réduit leurs émissions de gaz à effet de serre (GES) liées au logement, principalement du fait d'un report vers des combustibles moins émetteurs de GES. De fait, des changements importants ont modifié le panier des combustibles consommés : abandon du charbon, préférence pour le gaz par rapport au fioul¹¹⁸.

Vers un « habitat durable »

A partir d'un processus d'institutionnalisation de l'« écologie résidentielle » (Némoz, 2011), marqué par des conférences internationales, le concept d'« habitat durable » a remplacé celui d'« éco-construction ». En France, ce n'est qu'à partir du Grenelle de l'Environnement de 2007, avec une volonté politique d'articuler développement économique et protection de l'environnement (Lascoumes et al., 2014), que la réduction des dépenses énergétiques dans le bâtiment est fixée comme un des principaux objectifs de lutte contre le réchauffement climatique¹¹⁹.

C'est dans cette logique que depuis le 1er janvier 2011 un diagnostic de performance énergétique (DPE) des logements est une obligation légale. Chaque logement se voit attribuer une note correspondante à la quantité des émissions de gaz à effet de serre (GES) émises. Le DPE a pour objectif d'informer l'acquéreur ou le locataire sur la « valeur verte », de recommander des travaux à réaliser pour l'améliorer et d'estimer ses charges

¹¹⁷ Gruson, Pascale. « En finir avec le mal-logement, une urgence, une espérance. Cerf, 2010, 192 p., 12 € », *Revue Projet*, vol. 318, no. 5, 2010, pp. 98-98.

¹¹⁸ Lenglard F., Lesieur C., Pasquier J.-L., « Les émissions de CO2 du circuit économique en France », Insee Références L'économie française, édition 2010.

¹¹⁹ Marie Mangold, « La maison individuelle « durable », une écologie de « bonne conscience » ? », *Sciences de la société*, 98 | 2016, 110-125.

énergétiques¹²⁰. Malgré ces mesures, on constate une stabilité de la consommation d'énergie du secteur résidentiel :

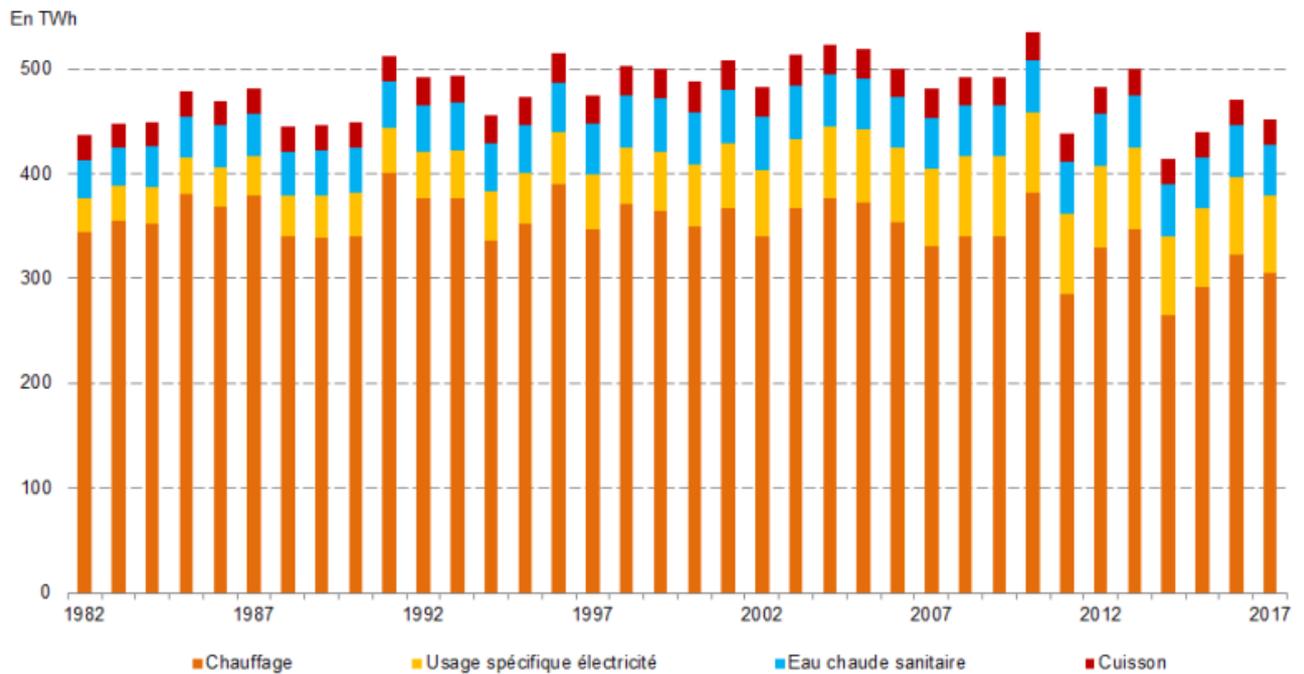


Figure 28. Évolution de la consommation finale d'énergie du secteur résidentiel, par usage¹²¹

En résumé, nous ne pouvons que constater qu'il reste beaucoup à faire pour améliorer la qualité des logements. Sur la base de nos données, les mesures législatives ne se sont pas traduites par une amélioration notable de la qualité des logements.

Conclusion

Voilà résumés les enseignements que nous retenons de l'analyse des faits stylisés précédemment exposés:

- Une perte conséquente de revenu disponible des ménages au début des années 2000 qui est la conséquence d'un écart grandissant entre une croissance des revenus bien moindre que l'accroissement du prix de l'immobilier.

¹²⁰ Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires. *Diagnostic de performance énergétique – DPE*. Disponible sur : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>, consulté le 17 avril 2022

¹²¹ Ceren, 2019

- L'augmentation de l'offre de logement n'a pas eu de conséquences directes sur le prix de l'immobilier. D'autres facteurs sont donc responsables de la variation du prix de l'immobilier.
- Les prix du logement ne répondent pas aux variations du taux d'inflation.
- Une hausse des taux d'intérêt ne provoque pas de baisse des prix de l'immobilier. Par contre, une baisse des taux d'intérêt entraîne une hausse du prix de l'immobilier.
- Une politique du logement facilitant l'acquisition par les ménages de leur logement qui s'est traduit par un accroissement, dès les années 1960 de la part des propriétaires.
- Et enfin, une qualité des logements qui peine à s'améliorer malgré les incitations publiques.

PARTIE III : CONFRONTATION ET DISCUSSION

DE NOS HYPOTHÈSES

Après avoir posé les bases de notre analyse, présenté les acteurs et défini les principaux facteurs qui constituent une crise du logement, nous allons maintenant confronter nos hypothèses à la lumière de ces informations. Nous définirons ainsi dans quelle mesure les coopératives d'habitation apportent des solutions à la résolution de cette crise.

Puis, dans un second temps, nous discuterons nos hypothèses à la lumière des analyses d'un questionnaire complété par des habitants coopérateurs et ainsi constater si les conclusions, issues des recherches scientifiques, correspondent à celle des habitants.

Chapitre 1. Confrontation de nos hypothèses aux réalités socio-économiques

A partir des éléments que nous avons détaillé plus haut, nous sommes maintenant en mesure de définir quels sont les facteurs qui limitent l'accès au logement.

1.1 Une notion de crise du logement à l'interface de nombreux facteurs

La première hypothèse que nous confrontons est celle-ci : l'accès au logement n'est déterminé que par des mécanismes économiques. Il est alors aisé d'identifier les leviers à activer afin de favoriser l'accès au logement en cas de crise.

La confrontation des faits nous démontre une réalité plus complexe. Nous avons constaté, en effet, en ce qui concerne les périodes étudiées, qu'une période de faibles taux d'intérêts a provoqué symétriquement une augmentation du prix des logements. Ce qui mécaniquement oblige les ménages à y consacrer une part plus importante de leur revenu disponible brut.

À contrario, l'augmentation des prix à laquelle on pourrait s'attendre durant la période de forte inflation des années 1948 a été en réalité compensée par la construction des grands ensembles, se traduisant par une importante mise sur le marché de logements. Ce qui a compensé, en partie, la hausse des prix attendus en période d'inflation. Autre exemple, nous avons vu également que l'augmentation des taux d'intérêt (dans les années 1980) n'a pas eu d'effet sur la quantité de logements achetés.

Ainsi, pour les deux époques étudiées, des facteurs économiques à priori favorables à l'accès au logement ont pu être amoindris ou compensés par d'autres facteurs défavorables. À l'opposé, des situations économiques à priori défavorables se sont montrées être des périodes de croissance d'achat de logements.

Nous pouvons alors affirmer que vouloir dégager des mécanismes purement économiques pour expliquer la notion de crise du logement se montre insuffisant. Nous pouvons donc relativiser la relation causale supposée entre accès au logement et les différents facteurs ayant un impact sur les revenus des ménages et le prix du logement. Qu'en est-il alors de la capacité des coopératives d'habitants à offrir des logements moins coûteux que ceux du parc privé ?

1.2 Les coopératives d'habitants : une réponse à l'inflation du prix des logements

La seconde hypothèse que nous confrontons est celle-ci : les coopératives d'habitation, par leur modèle économique, offrent une solution efficace pour faire baisser le coût d'accès au logement. Et par là même, une solution pour diminuer la part du logement dans le RDB des ménages.

Nous avons constaté dans la partie précédente, qu'à 10% près, l'évolution des salaires était, jusqu'aux années 2000, équivalente à l'évolution du prix des logements. Autrement dit, les ménages, jusqu'au début des années 2000, ont pu financer l'augmentation du coût du logement à la faveur de la croissance de leurs revenus.

Puis en 2002, la bulle immobilière a eu pour conséquence une évolution du prix du logement bien plus importante que l'évolution des revenus des ménages, ce qui s'est traduit par une baisse conséquente du RDB des ménages.

En confrontant ces éléments aux caractéristiques du mouvement coopératif explicités en partie 1, nous pouvons affirmer qu'il existe une volonté forte de la part du mouvement coopératif de corriger un des éléments importants qui constitue une crise du logement, à savoir des prix trop élevés par rapport au revenu des ménages.

Un bémol est toutefois à apporter. Il est rapporté par Bertille Darragon, coordinatrice de l'association Habicoop :

« Au moment où un ménage quitte la coopérative, celle-ci est confrontée à un dilemme : trouver un équilibre entre les parcours individuels et l'histoire collective. Quand un ménage

quitte la coopérative, son intérêt est de récupérer au plus vite son épargne, pour retrouver un nouveau logement. La coopérative, elle, doit assurer sa bonne santé financière et prendre garde à une trop forte diminution de son capital qui la fragiliserait. De même, le coopérateur sortant souhaite que les parts aient suivi le cours du secteur de l'immobilier, pour pouvoir trouver un logement équivalent. Mais la coopérative, pour rester accessible à des ménages modestes, doit contraindre le prix des parts à la sortie, afin que l'effort consenti par le nouveau coopérateur soit équivalent à celui qu'avait consenti à son arrivée le coopérateur sortant. Les coopérateurs doivent donc écrire les règles en fonction de l'intérêt commun et en pensant à la longévité de la structure, tout en donnant suffisamment de gages aux individus pour les inciter à investir ¹²²»

Voilà un point délicat qui peut représenter pour les ménages un handicap certain s'il désire investir dans un logement du secteur privé. Son apport initial n'a pas suivi le cours du marché et risque d'être pénalisé par rapport aux ménages qui ont vu leur patrimoine prendre de la valeur. C'est un élément qui vient nuancer notre hypothèse.

Nous pouvons alors résumer la situation en deux temps :

Dans un premier temps, oui, la coopérative d'habitation, grâce à son organisation économique, offre des logements moins chers que ceux proposés par le marché. Elle réduit ainsi le budget consacré au logement dans le RDB des ménages. Cette forme d'organisation permet par là même de se défaire d'un autre aléa, celui de la variation des taux d'intérêt. Comme constaté dans la partie précédente, le coût du crédit est variable d'une époque à l'autre et peut, s'il est trop élevé, constituer un frein à l'acquisition d'un logement. Ici, l'emprunteur n'est plus le ménage, mais la coopérative.

Mais dans un second temps, l'engagement dans ce type de projet peut représenter un handicap financier dans un secteur du logement qui a vu ses prix doubler entre 2000 et 2007 (Source : INSEE) et qui de fait, a vu le patrimoine des propriétaires suivre le même cours.

Il convient alors de nuancer notre hypothèse de départ en précisant que les coopératives d'habitants ne sont pas une réponse systématique à l'inflation du prix des logements.

Un autre élément spécifique que l'on associe à la coopérative d'habitation est celui de la qualité des logements. Dans quelle mesure ce point est confirmé ?

¹²² « Les coopératives d'habitants : une troisième voie du logement à développer », *RECMA*, vol. 313, no. 3, 2009, pp. 99-104.

1.3 Les coopératives d'habitants participent à l'amélioration qualitative des logements

« L'environnement et le souci de la préservation des ressources naturelles par la valorisation d'un habitat durable font partie du projet des coopératives d'habitants » Habicoop¹²³. Cette troisième hypothèse vient questionner cette affirmation.

Comment définir un logement de qualité ?

S'appuyant sur la dimension collective de l'habitat coopératif, on retrouve dans ces projets une mutualisation d'espaces de vie¹²⁴. Outre la création de lien, c'est un moyen aussi de diminuer la surface des logements en partageant par exemple une buanderie, des chambres d'amis, une salle de jeux pour les enfants ou encore un foyer ou une salle de réunion. Cette logique réduit de fait la taille des logements, diminuant d'autant la consommation d'énergie et donc l'émission de GES.

Si l'auto-construction peut faire partie du projet, l'éco-construction et la recherche de sobriété énergétique, quel que soit le niveau d'exigence, sont presque toujours de mise¹²⁵.

L'habitat participatif est un moyen efficace de promouvoir l'habitat durable¹²⁶. C'est d'ailleurs sur ce point que communique l'association Colibris, qui promeut ce mode de vie¹²⁷ :

« Ce type de projet intègre une construction qui respecte la santé des habitants et la préservation de l'environnement ».

¹²³ <http://www.habicoop.fr/a-propos-de/>. Consulté le 18 avril 2022

¹²⁴ Launay, Olivier. « Recréer du lien grâce à l'habitat partagé », *Revue Projet*, vol. 364, no. 3, 2018, pp. 85-91.

¹²⁵ Darragon, Bertille. « Une approche collective et citoyenne : la coopérative d'habitants », *Pour*, vol. 195, no. 3, 2007, pp. 157-159.

¹²⁶ Jeffrey Magnier, « L'habitat participatif et l'impératif écologique : une utopie réaliste ? », *Sciences de la société*, 98 | 2016, 78-93.

¹²⁷ Colibris, le Mouvement. *Monter un habitat groupé*. Disponible sur : <https://www.colibris-lemouvement.org/passer-a-l'action/creer-son-projet/monter-un-habitat-groupe>, consulté le 18 avril 2022

Chacun de ces points vient étayer notre argumentation que la prise en compte du critère de qualité des logements fait partie de l'ADN de ces projets. Nous pouvons alors confirmer notre troisième hypothèse sur base de ces éléments. L'auteur est toutefois conscient du peu d'éléments constituant l'argumentaire. Aussi, la partie consacrée à l'analyse de l'étude de terrain sera l'occasion d'apporter davantage de matières à discussion.

Chapitre 2. Discussion de nos hypothèses à la lumière des résultats d'un questionnaire

Cette dernière partie est l'occasion de confronter le vécu des habitants coopérateurs aux enseignements que nous avons tirés de la littérature scientifique. Nous avons recueilli leurs opinions à partir d'un questionnaire à choix multiple composé de quinze questions fermées. L'objectif est de venir interroger les habitants coopérateurs sur plusieurs thèmes:

- Sur les critères qui les a le plus convaincu de rejoindre une coopérative d'habitation.
- Sur la capacité du système coopératif à proposer des logements moins coûteux.
- Sur la capacité du système coopératif à proposer des logements de qualité supérieure.
- Et enfin, sur la capacité du système coopératif à favoriser les liens sociaux.

Nous trouverons le formulaire en annexe.

Le questionnaire a été mis en ligne sur la plateforme Google Forms. Deux coopératives d'habitants ont accepté de répondre : Le Groupe du 4 mars à Lyon et Le Village Vertical de Villeurbanne. Le premier est une coopérative composée de 13 logements et de 19 coopérateurs habitants pour un total de 13 familles. Le second est un immeuble dans lequel sont logés 15 coopérateurs-habitants, regroupés en 8 familles. Il est parmi les projets d'habitat coopératif les plus emblématiques. Il a fait l'objet de nombreuses analyses. Citons par exemple celle de Claire Cariou¹²⁸ qui, en 2019, propose une analyse des "communs" et développe la dimension collective des habitats participatifs en s'appuyant sur le cas du Village Vertical de Villeurbanne. En 2014, Nicole Roux¹²⁹ s'appuie également sur cette coopérative afin de montrer que ce mode de logement propose un autre rapport au temps et développe la notion de rythme du groupe.

Les réponses des deux coopératives se sont échelonnées sur deux semaines, en mai 2022. Au total, ce sont 23 réponses qui ont permis de traduire les résultats de cette enquête, soit

¹²⁸ Cariou, Claire. « XIV. Communs et habitat. Quelques réflexions à partir de deux expériences « d'habitat participatif » », Christian Laval éd., *L'alternative du commun*. Hermann, 2019, pp. 201-207.

¹²⁹ Roux, Nicole. « Habiter autrement, un autre rapport au temps », *Écologie & politique*, vol. 48, no. 1, 2014, pp. 37-47.

65% de notre échantillon, répartie de la façon suivante : dix pour le cas numéro un, douze pour le cas numéro deux.

Il est noter que les personnes interrogées pouvaient donner plusieurs réponses à une même question. Ainsi, le total, en pourcentage des réponses, peut être supérieur à 100.

2.1 Les coopératives d'habitants, principalement reconnues pour leur « vivre ensemble »

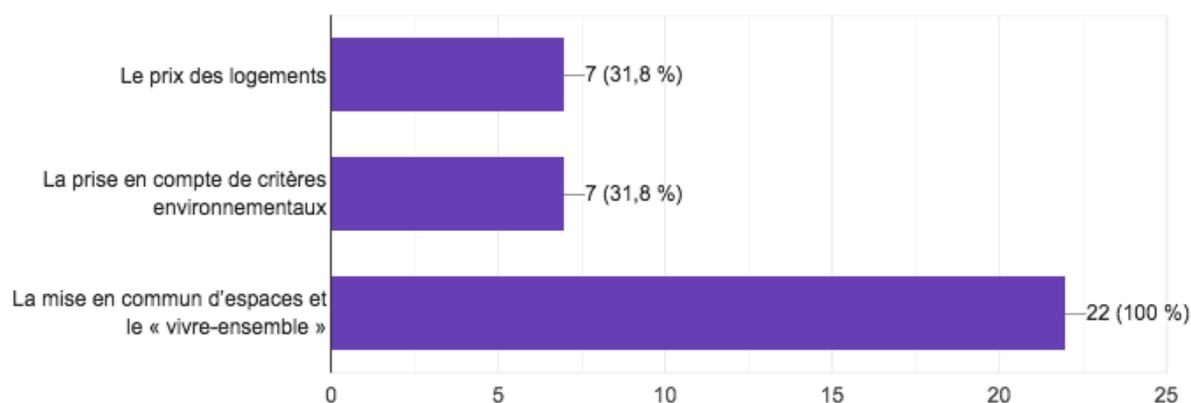
C'est l'enseignement principal qui ressort de ce questionnaire. Les notions de partage et de vivre ensemble sont les éléments qui font l'unanimité auprès des habitants interrogés.

2.1.a Annonce des résultats

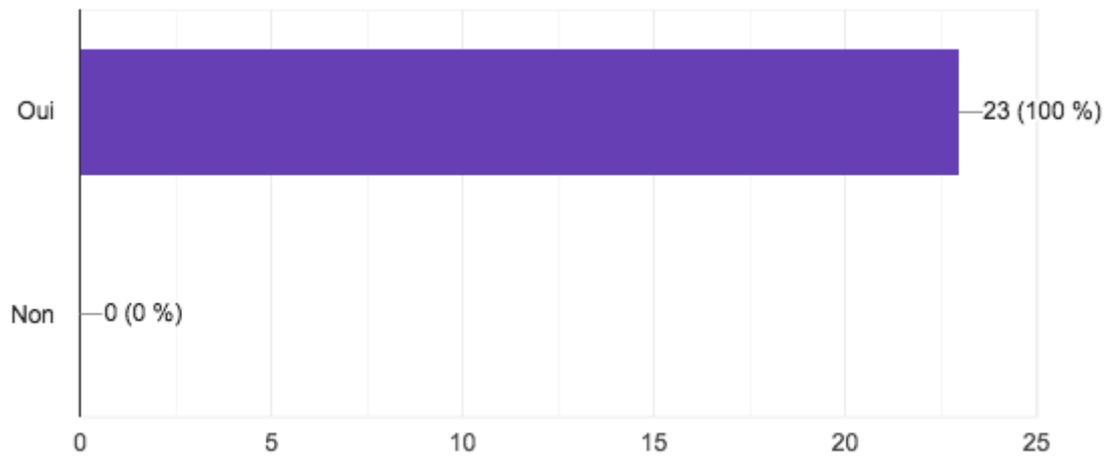
Ces deux caractéristiques sont les plus convaincantes pour rejoindre ce type d'organisation d'habitat.

Voyons, dans un premier temps, les taux de réponses obtenus par les questions relatives à ces caractéristiques des coopératives d'habitation. Dans un second temps, nous analyserons en détails leurs significations :

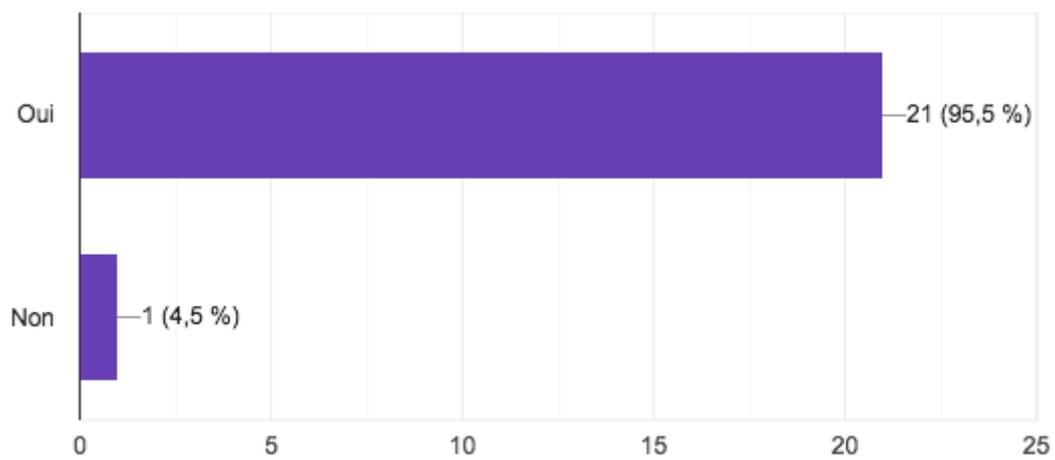
Question 1: "Quelle spécificité du modèle coopératif vous a le plus convaincu?"



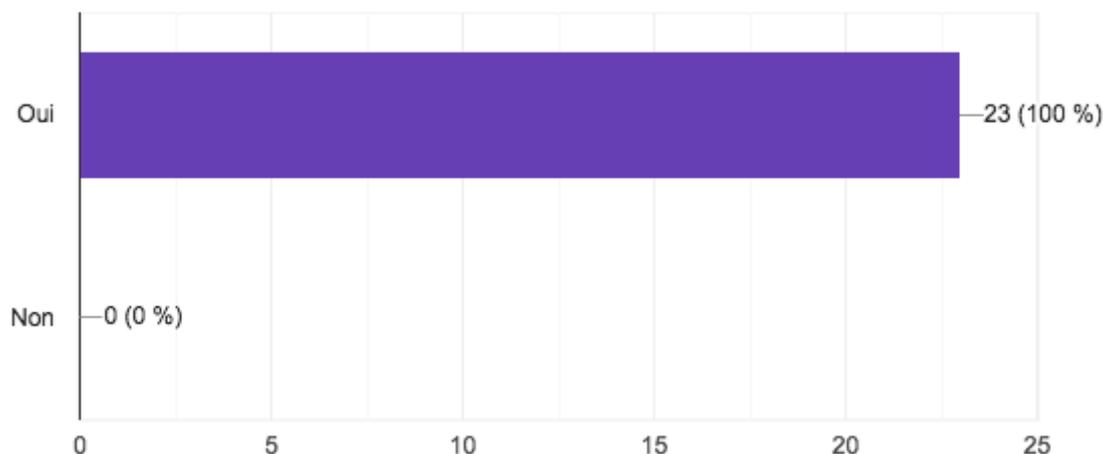
Question 2: “Selon-moi, ce mode de vie favorise l’entraide et renforce les liens sociaux”



Question 3: “Jugez-vous que le fait de partager entre habitants des lieux de vie en commun participe à une diminution de l’empreinte écologique de votre logement?”



Question 4: L'environnement est-il un sujet pris en compte dans la vie de la coopérative ?



2.1.b Interprétation des résultats

La totalité des habitants coopérateurs est d'accord pour affirmer que la mise en commun d'espaces et la notion de "vivre ensemble" sont deux spécificités qui ont été déterminantes dans leur choix de rejoindre une coopérative (question 1). C'est en effet un point fort de ce type d'organisation, qui s'attache à créer des lieux de vie partagés. Les conséquences sont multiples :

1. Une diminution du sentiment d'exclusion : les personnes seules et/ou âgées peuvent compter sur la présence des familles présentes sur le lieu de vie. Les occasions de se retrouver sont nombreuses dans une coopérative de logement : réunions, jardins partagés, prêts d'outils, échanges de services, etc. Sur ce point, 100% des coopérateurs interrogés pensent que ce mode de vie favorise l'entraide et renforce les liens sociaux (question 2)
2. Un impact écologique moins important : la mise en commun d'espaces signifie une moindre empreinte au sol des habitats. En effet, ce sont souvent les chambres d'amis, une buanderie ou encore une salle de jeux ou de réunion qui sont partagées, limitant d'autant le nombre de mètres carrés nécessaires des habitats. Tendence confirmée par 95% des personnes interrogées qui estiment que la mise en commun d'espaces participe à une diminution de l'empreinte écologique des logements (question 3) mais aussi par les réponses à la question 4 où 100% des personnes estiment que l'environnement est un sujet pris en compte dans la vie de la coopérative. D'autres éléments, qui n'ont pas été questionnés ici, rentrent dans cette

logique de limitation de l’empreinte écologique : le fait de cultiver un potager, la mise en commun d’un véhicule ou encore la construction de toilettes sèches.

3. Une baisse du prix des logements: second impact de la réduction de la surface des logements est la baisse du prix des logements. Pour 32% des personnes interrogées, ce point est entré dans les critères de comparaison avec un logement du parc privé. (question 1)

Voici les enseignements que nous pouvons retenir de ce premier groupe de questions concernant la principale motivation des habitants à rejoindre une coopérative, celle de mise en commun d’espaces et les bénéfices qui en découlent.

Une seconde catégorie de questions vient interroger les habitants coopérateurs sur le thème de la non spéculation immobilière. En voici les résultats, puis l’analyse.

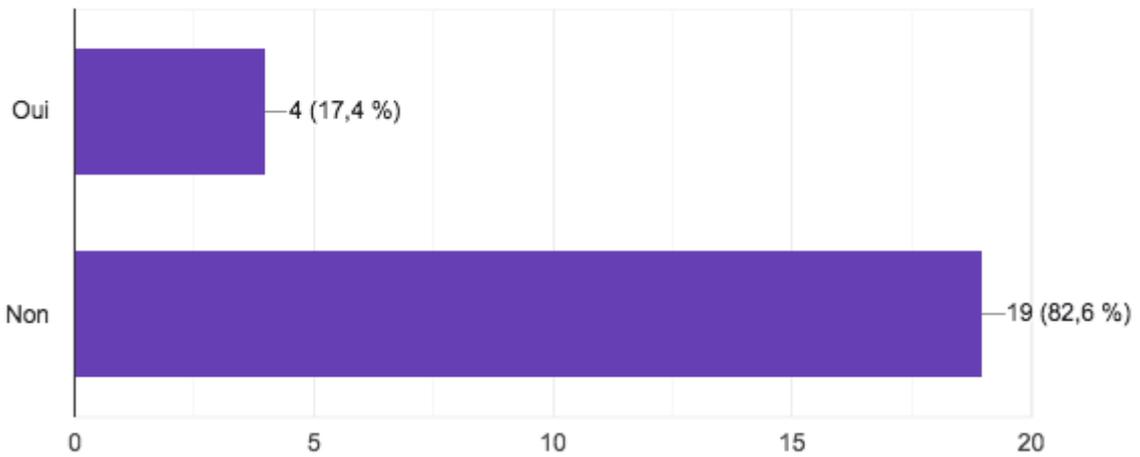
2.2 La non spéculation immobilière

C’est, dans notre questionnaire, la seconde raison qui a convaincu les habitants-coopérateurs de se loger dans une coopérative. Cette réponse, qui n’était pas proposée, à été donnée en libre choix lors de la première question qui pour rappel est: “Quelle spécificité du modèle coopératif vous a le plus convaincu?” 40% des participants ont spontanément abordé cette spécificité du modèle coopératif.

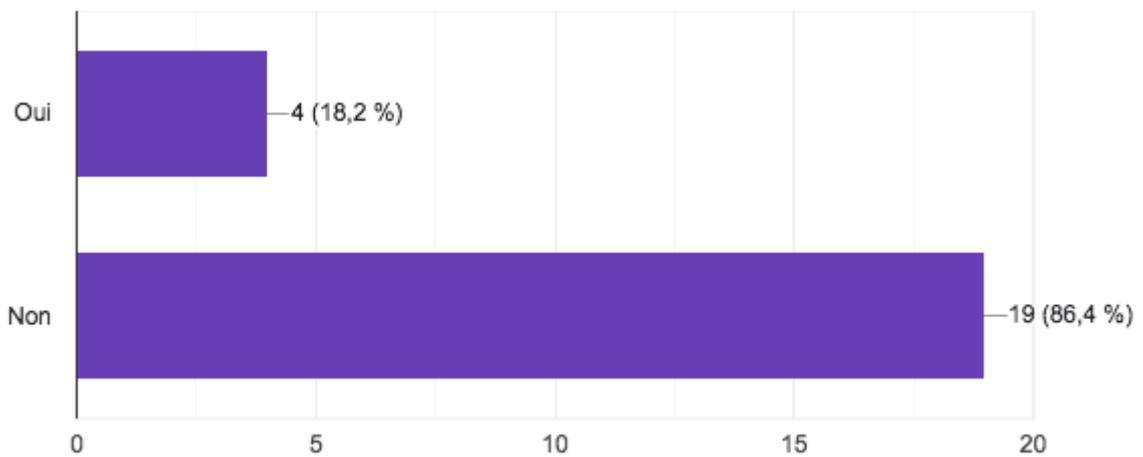
Rappelons que les logements sont achetés par la coopérative d’habitation. Les coopérateurs ont alors ce qu’on appelle une propriété d’usage de leur logement. Ils ne seront jamais propriétaires de leur logement et ne pourront ainsi pas le revendre et espérer ainsi spéculer sur leur logement. La conséquence directe est, en période de forte inflation immobilière, de proposer des prix d’entrée dans la coopérative plus bas que ceux du secteur privé et ainsi de permettre à davantage de personnes de se loger dans de bonnes conditions. Le vocable couramment utilisé pour décrire cette situation est celui de propriété collective.

2.2.a Annonce des résultats

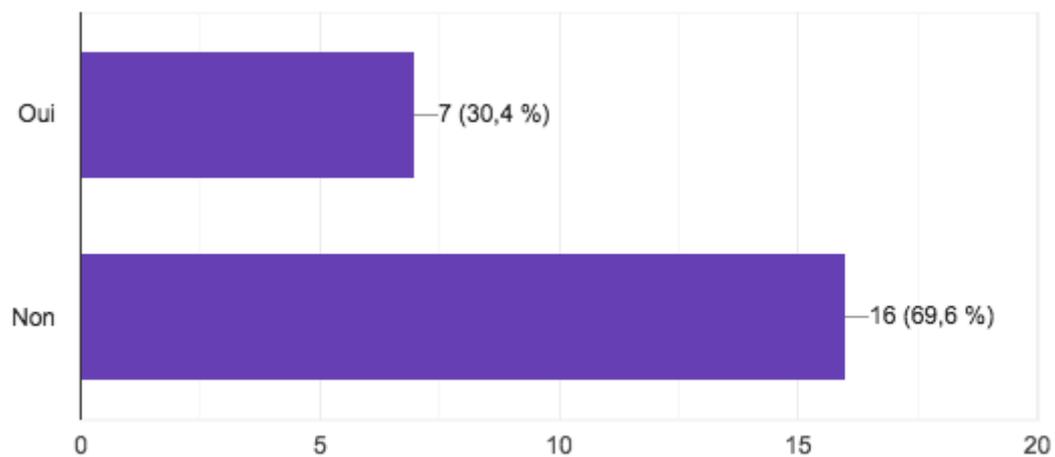
Question 5 : “J’étais propriétaire de mon logement individuel avant d’emménager dans ce projet coopératif?”



Question 6 : “Je souhaiterais un jour être (à nouveau) propriétaire de mon logement ?”



Question 7 : Mes revenus annuels me permettraient de me loger, sur le même territoire, dans un logement d’une surface et d’une qualité équivalente en dehors d’une coopérative ?



2.2.b Interprétation des résultats

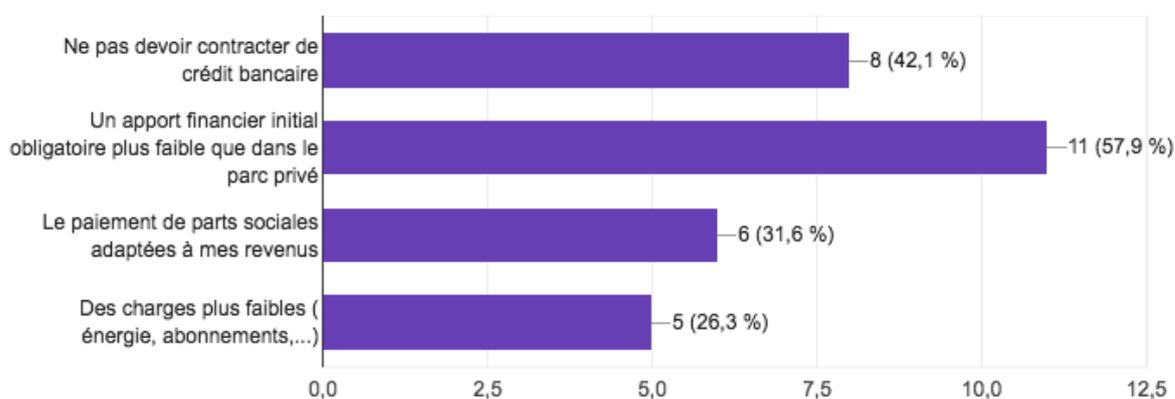
On retrouve cette volonté de changement de logique de la propriété individuelle dans les réponses aux deux questions suivantes : 83% d'entre eux n'étaient pas propriétaires de leur logement avant de devenir coopérateurs (question 5) et 86% ne souhaitent pas le devenir dans le futur (question 6). Ces chiffres traduisent une volonté forte des coopérateurs de s'engager dans une démarche de sortie du modèle de spéculation immobilière. Bien que selon 30% (question 7) d'entre eux considèrent avoir les revenus nécessaires pour se loger en dehors du système coopératif (sur le même territoire, dans un logement d'une surface et d'une qualité équivalente), ils ont fait le choix du modèle coopératif. Ces résultats traduisent une forte volonté de la part des habitants d'agir dans le développement d'un modèle d'habitat différent. Un modèle dans lequel l'habitat n'est plus perçu comme un outil de spéculation, mais comme un lieu de vie abordable. La suite de notre travail va nous montrer que la notion de qualité des logements est un critère également déterminant dans le choix des coopérateurs.

2.3 Des logements plus accessibles, plus économes et de qualité supérieure

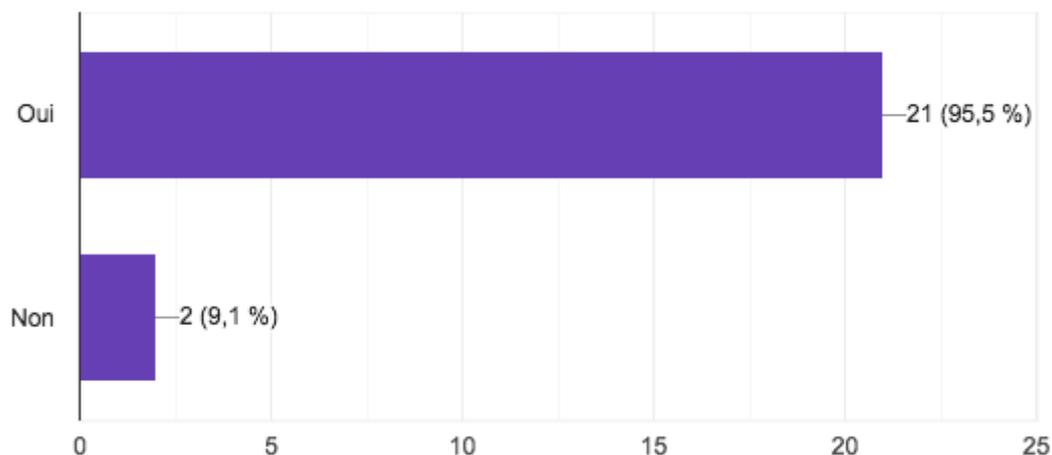
Ce sont là d'autres points qui ont retenu l'attention des habitants coopératifs. Ci-dessous, les réponses du questionnaire interrogeant les habitants coopérateurs sur ces thèmes.

2.3.a Annonce des résultats

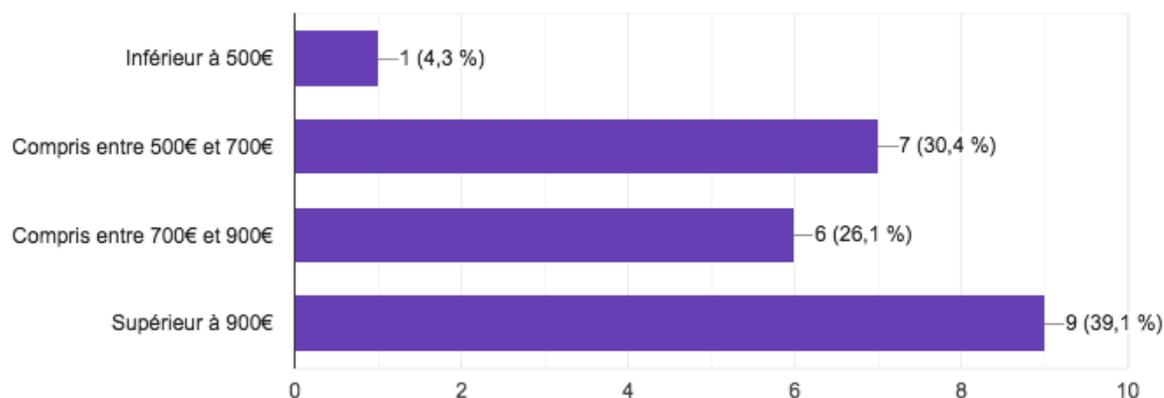
Question 8 : "Selon vous, quelle caractéristique du modèle coopératif vous a été le plus favorable pour trouver un logement?"



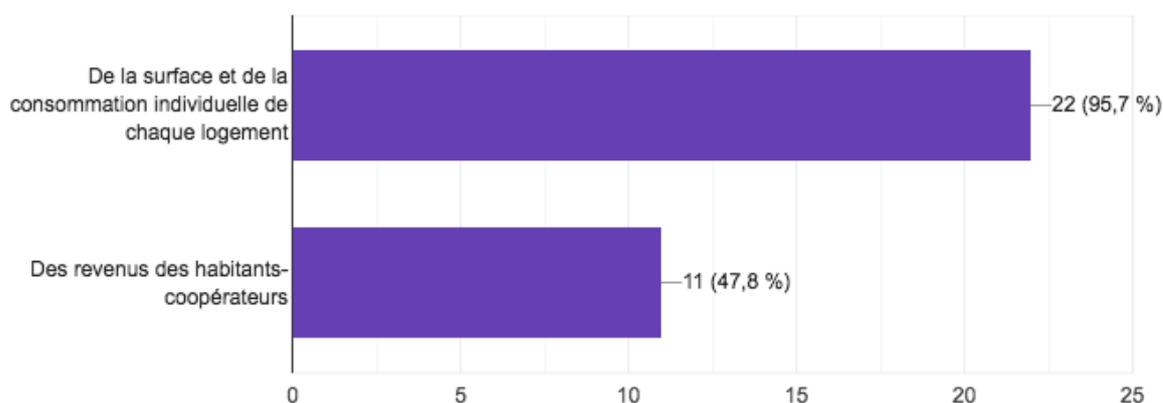
Question 9 : “Selon moi, à qualité et à surface équivalentes, le coût total de mon logement (part-sociale, énergie, abonnements,...) est chaque mois moins important que dans le parc de logement privé?”



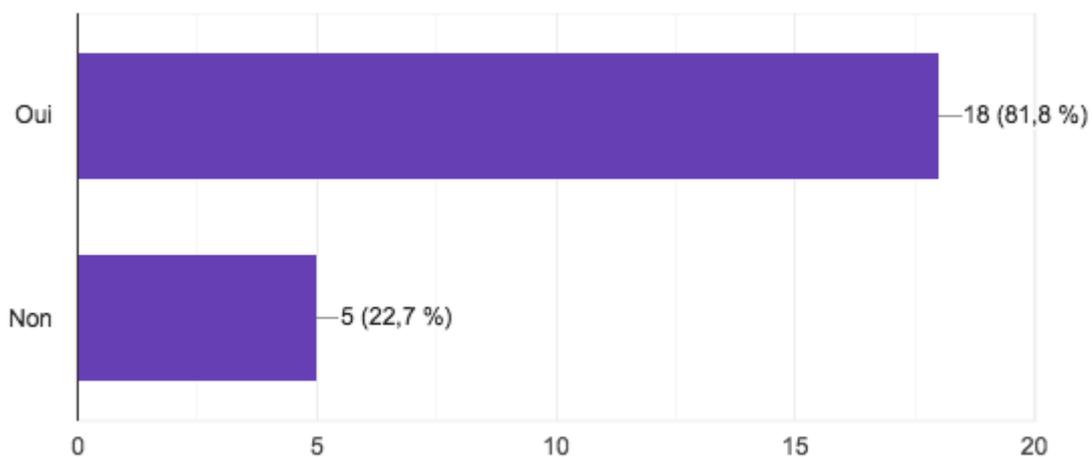
Question 10 : “Chaque mois, le coût total de mon logement est:”



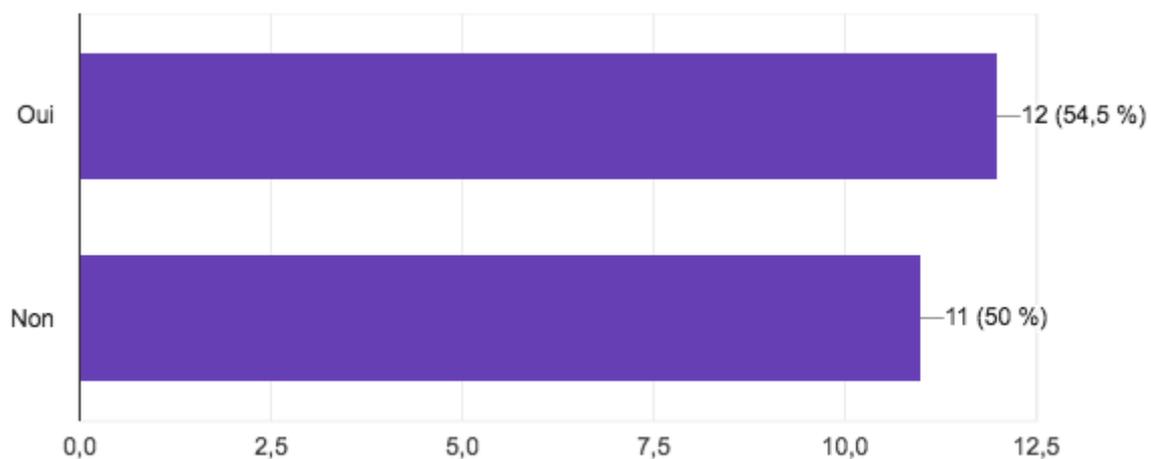
Question 11 “Ce coût est au prorata” :



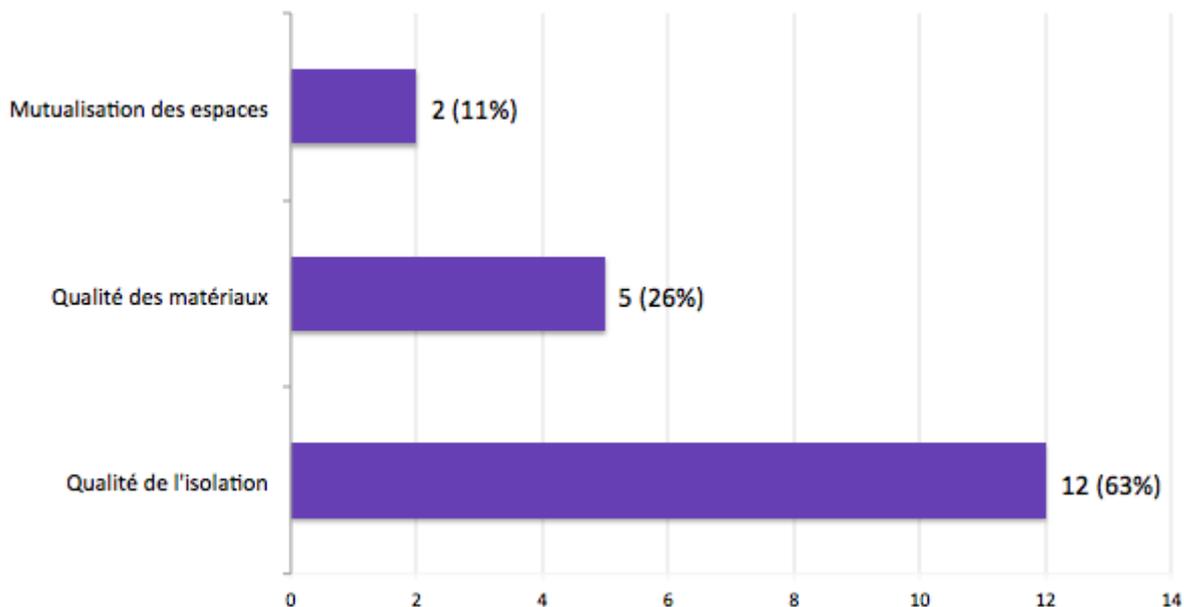
Question 12 : “Selon moi, mon logement est plus économe en énergie que dans le parc privé ?”



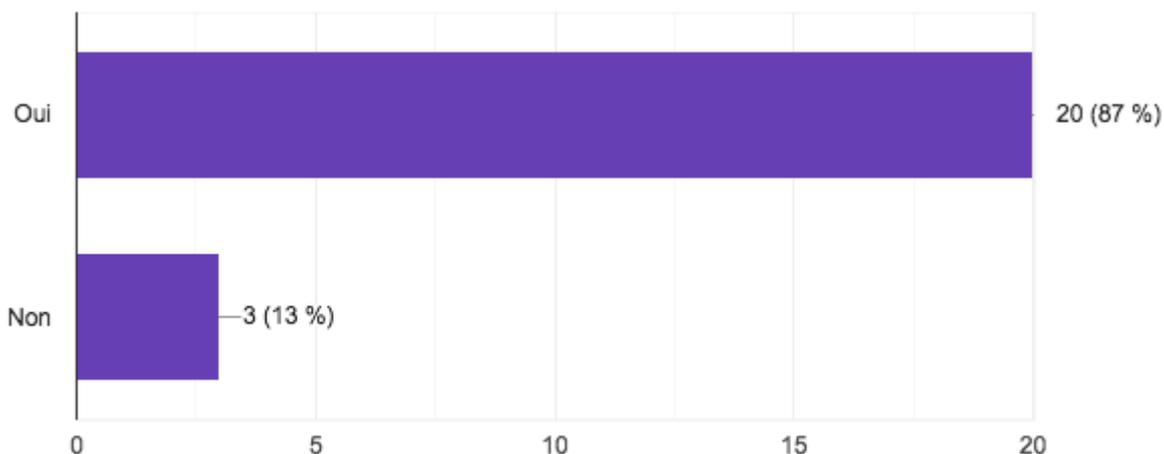
Question 13 : Les matériaux employés dans la construction de mon logement ont été choisis pour leurs qualités environnementales ?



Question 14 : “Selon moi, mon logement est plus économe en énergie que dans le parc privé ? Si oui, quelles en sont, selon vous, les raisons principales ?”



Question 15 : J'ai la sensation de vivre dans un habitat de qualité ?



2.3.b Interprétation des résultats

Le point principal qui distingue nettement le modèle coopératif du parc privé est le moindre apport financier initial obligatoire pour rejoindre une coopérative d'habitants. Pour 58% des personnes qui ont répondu, ce critère a été déterminant dans leur choix (question 8). Cet avantage s'explique comme suit : les ménages qui souhaitent rejoindre une coopérative d'habitation n'ont pas à contracter de crédit bancaire. C'est un avantage de poids pour les ménages aux revenus modestes qui a été favorable à 42% des personnes

interrogées (question 8). C'est en effet, comme nous l'avons déjà vu dans un précédent chapitre, la coopérative qui est propriétaire des habitations. C'est donc elle qui se charge, auprès des banques, de contracter un crédit pour financer la construction des logements. Ainsi, les ménages se voient proposer des conditions d'accès facilitées par rapport au secteur privé.

Selon 95% des personnes interrogées, le coût total de leur logement, à qualité et à surface équivalente, est chaque mois moins important que dans le parc de logement privé (question 9). Ceci s'explique par deux raisons principales :

- Un coût du logement est au prorata des revenus pour 48% des habitants interrogés (question 11). On retrouve ici un des principes forts du système coopératif, celui de la solidarité entre les membres. Ce qui signifie que les ménages aux revenus plus conséquents participent davantage aux frais de la coopérative, permettant ainsi une mixité sociale plus importante.
- Des logements plus économes en énergie: selon 82% des personnes, leur dépense énergétique est moindre que dans les logements du parc privé (question 12), pour deux raisons principales: un choix de matériaux de construction choisis pour leur qualité environnementale selon 55% des personnes interrogées (question 13) mais également par la qualité d'isolation des logements pour 63% des habitants coopérateurs (question 14).

Les réponses de la question numéro 10 nous donnent des fourchettes du coût total des logements par mois. Il est réparti comme suit : inférieur à 500 euros pour 4%, compris entre 500 et 700 euros pour 30%, compris entre 700 et 900 euros pour 26% et enfin supérieur à 900 euros pour 39% des personnes interrogées. Notons que nous ne connaissons pas la surface moyenne des logements occupés par les habitants qui ont répondu à ce questionnaire. Les comparaisons se feront donc à partir de résultats sur des surfaces moyennes.

Quels sont les frais qui viennent s'ajouter au prix du logement du futur acquéreur d'un bien immobilier du parc privé auxquels les habitants coopérateurs ne sont pas soumis? Ils sont nombreux : les frais de notaire, les frais de dossier du financement, la taxe foncière, les intérêts du prêt immobilier, etc. Autant de frais annexes qui expliquent la différence de coût total du logement par mois pour les propriétaires d'un logement du parc privé qui s'élevait, en moyenne, selon l'INSEE en 2019, à 12 900 euros par ans, soit à 1 075 euros

par mois¹³⁰. Il serait intéressant d'approfondir ce point et de dégager le ratio du prix moyen au mètre carré afin d'être en mesure de comparer plus précisément des habitats de même surface.

Nous pouvons alors attribuer une autre qualité à ce type d'habitat: son coût mensuel moyen est moins élevé que celui du parc privé. Nous avons énuméré plus haut plusieurs raisons à cela.

Un autre facteur qui explique cette différence, c'est la moindre consommation énergétique des logements. Cet aspect est en lien avec le dernier point traité par ce questionnaire, celui de la qualité de construction des logements.

En effet, 87% des personnes interrogées ont la sensation de vivre dans un logement de qualité (question 15). On retrouve en conclusion de cette partie un point que nous avons déjà traité plus haut, un point clé dans la volonté de sortie de crise du logement, celui de la qualité du logement. C'est une notion qui englobe la quasi-totalité des critères que nous avons mis en avant durant ce travail : des logements accessibles au plus grand nombre rendu possible par un système de solidarité permis par le principe d'achat de parts sociales. Mais également l'opportunité de vivre ensemble et de partager des lieux de vie en commun. Des dépenses énergétiques plus faibles engendrent un moindre impact écologique et des frais moins élevés. Mais aussi la création d'un lieu de vie habité par une communauté reliée par des valeurs communes et une volonté de changement de modèle.

Voyons si nos hypothèses sont validées, ou non, au regard de ces résultats.

2.4 Discussion de nos hypothèses à la lumière des réponses apportées par des habitants coopérateurs

Nous pouvons avancer que nos hypothèses sont confirmées au regard des analyses de ce questionnaire. À savoir :

- Un coût du logement qui est diminué par rapport à celui des logements du parc privé grâce à deux raisons principales : une exonération des coûts d'accès à la propriété et au crédit bancaire et également à une moindre consommation énergétique des habitats.

¹³⁰INSEE. « France, portrait social ». Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4797634?sommaire=4928952>, consulté le 4 juin 2022.

- Une offre de logements de qualité supérieure rendue possible par le modèle coopératif, dont les raisons ont été citées plus haut : l'utilisation de matériaux de construction supérieure, un mode de vie qui favorise le vivre ensemble, la prise en compte de l'environnement et enfin la solidarité entre les membres.

Voici le moment de tirer une conclusion générale de ce travail qui s'est efforcé de questionner la capacité des coopératives d'habitation à représenter une réponse à une sortie de crise du logement.

CONCLUSION

Ce travail s'est attaché à interroger la capacité des coopératives d'habitation à proposer une solution à une situation de crise du logement. Pour cela, nous avons mis en lumière deux éléments : le premier a été de lister et de définir les caractéristiques constitutives d'une crise du logement, à travers l'analyse socio-économique de deux époques, de 1945 à 1980, puis de 1980 à 2010. Nous avons alors constaté que ces deux périodes ont été traversées par de multiples bouleversements.

La fin de la Seconde Guerre mondiale, qui a provoqué en France un important déficit de logements. Il fallait alors en reconstruire au plus vite plusieurs centaines de milliers. Le tout dans un contexte de forte inflation.

Puis, est venu le temps des Trente Glorieuses durant lesquelles le revenu des ménages a crû parallèlement à l'inflation, ce qui a permis de rester dans le « tunnel de Friggit ». Les ménages étaient alors en mesure de financer l'augmentation du prix de l'immobilier.

Et enfin, le début des années 2000, marqué par le boom du prix de l'immobilier qui s'est traduit par une hausse constante de la part occupée par le logement dans le revenu des ménages.

Ces événements ont donné naissance à un mouvement citoyen, engagé à proposer des solutions à une dégradation des liens sociaux et à faciliter l'accessibilité à des habitats de qualité. Ce mouvement a pris la forme de coopératives d'habitation.

Le second point que nous avons évoqué a été l'identification des éléments qui caractérisent ces coopératives d'habitants. Nous avons ainsi pu constater dans quelles mesures ces projets apportent des réponses à une situation socio-économique dégradée qui a fortement impacté le secteur du logement. Ainsi, la mise en commun d'espaces de vie, la prise de décisions collectives, le développement de la solidarité ou encore la sortie de la spéculation immobilière, constituent les principales réponses du mouvement de l'habitat coopératif à une situation de crise du logement. Ces éléments ont été confirmés par l'analyse des réponses à notre questionnaire complété par les habitants de deux coopératives.

Le secteur du logement coopératif constitue en France « *une troisième voie du logement à développer* ». En effet, ce secteur est encore largement dominé par les initiatives privées et publiques. Comme nous venons de l'évoquer, tous deux se trouvent sous l'influence directe du contexte socio-économique de leur époque. Malgré le développement, de la part

des pouvoirs publics, de dispositifs favorisant l'accès à la propriété et malgré la mise en place de critères d'évaluation de l'impact écologique des logements, beaucoup de ménages se trouvent, encore aujourd'hui, contraints dans leur capacité à accéder à un habitat de qualité. La flambée des prix de l'immobilier en premier lieu et la piètre qualité de nombreux logements en second lieu, sont les deux principaux indicateurs à l'origine de cette situation problématique.

L'analyse du modèle coopératif nous permet de penser à une dépendance moins grande de ce système aux variations de la situation socio-économique. En effet, son modèle favorisant la solidarité entre les membres, le recours à l'achat de parts-sociales, son attention particulière portée à la qualité des logements, la sortie des logements du modèle spéculatif, sont les exemples les plus significatifs des propositions allant dans le sens d'une amélioration de la qualité et de l'accès au logement. Chacune de ces caractéristiques se veut une réponse innovante aux problèmes rencontrés par le secteur du logement. Il serait d'ailleurs, sur ce point, intéressant dans le cadre d'un travail de recherche, de définir précisément, pourquoi ce modèle n'est pas davantage plébiscité par les ménages. Nous avons avancé comme hypothèse possible, la place importante occupée, en France, par les pouvoirs publics, dans la mise à disposition de logements accessibles aux ménages les plus précaires, contrairement à d'autres pays comme la Suisse ou le Québec, où l'État, moins présent, a permis à ces initiatives citoyennes de se déployer.

D'autres facteurs pourraient être mis en lumière et étudiés en détails.

Une autre explication qui peut être avancée, est celle qui concerne la non spéculation immobilière, prônée par le modèle coopératif. Comment, dans une période de forte inflation des prix de l'immobilier, que nous vivons depuis les années 2000, faire accepter aux futurs acquéreurs de ne pas profiter de l'augmentation de la valeur de leur bien immobilier ? Il semble tout naturel qu'en période d'envolée des prix, les ménages souhaitent bénéficier, à leur tour, de l'augmentation de la valeur de leur logement. Peut-on alors imaginer qu'il faille attendre une baisse, ou tout du moins une stagnation de la croissance du prix de l'immobilier pour que le modèle coopératif occupe davantage de place ? Ou encore peut-on espérer une prise de conscience, de la part des ménages, du côté déstructurant sur le tissu social de la hausse des prix de l'immobilier, pour reprendre l'analyse de M. Rubinstein (2008) ?

La coopérative d'habitants serait alors, dans ce cas, un puissant outil de mobilisation citoyenne pour freiner l'envolée des prix et pour remplacer la notion de logement par celle d'habitat. Ce serait ainsi l'occasion de placer le critère de la qualité au premier plan: qualité des matériaux employés dans la construction, qualité des relations humaines, qualité environnementale.

Car aujourd'hui, l'économie et le secteur du logement se trouvent dans une situation inédite : en effet, face aux prix de l'immobilier en constante augmentation (+6% en 2021), les salaires peinent à progresser (le Smic a été valorisé de +2,65% le 1^{er} mai 2022). À cela s'ajoute une hausse des taux d'intérêt (passé de 0,45% à 1,45% en 2022 pour les prêts sur vingt ans) ainsi qu'une reprise de l'inflation, d'environ 5% pour l'année 2022. Ces éléments marquent une rupture avec le précédent cycle économique qui, comme nous l'avons mis en lumière, n'a encore jamais vu, sur une même période, cet ensemble d'indicateurs progresser simultanément.

Il va être intéressant d'observer si les ménages, qui risquent de voir leur RDB amputé ces prochains mois, vont solliciter les coopératives d'habitation pour surmonter une crise du logement qui ne montre aucun signe de repli. Et si, au-delà des considérations économiques, le mouvement coopératif saura se montrer attrayant et faire valoir, aux yeux des ménages, ses nombreuses valeurs, que nous avons eu l'occasion d'exposer en détails dans ce travail.

BIBLIOGRAPHIE

- Accardo et al. « Les comptes nationaux passent en base 2000 », 2007, 38.
- Antonin, Céline. « Après le choc pétrolier d'octobre 1973, l'économie mondiale à l'épreuve du pétrole cher », *Revue internationale et stratégique*, vol. 91, no. 3, 2013, pp. 139-149.
- Attar, Michèle, Vincent Lourier, et Jean-Michel Vercollier. « La place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France », s. d., 183.
- Bertho, Raphaële. « Les grands ensembles ». *Études photographiques*, n° 31 (20 mars 2014). <https://journals.openedition.org/etudesphotographiques/3383>.
- Besson, Louis. « La crise du logement social | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-etudes-2007-12-page-609.htm>.
- Beurthey, Rolande. « Habitat participatif, Habitat groupé | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-l-homme-et-la-societe-2018-3-page-269.htm>.
- Blanc, Maurice. « L'éternel retour de la crise du logement | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2014-4-page-173.htm>.
- Bonneval, Loïc, et Julie Pollard. « Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement ». *Métropoles*, n° 20 (15 juin 2017). <https://journals.openedition.org/metropoles/5423?lang=en>.
- Bouchard, Marie J. « De l'expérimentation À l'institutionnalisation Positive: L'innovation Sociale Dans Le Logement Communautaire Au Québec ». *Annals of Public and Cooperative Economics* 77, n° 2 (2006): 139-66. <https://doi.org/10.1111/j.1370-4788.2006.00301.x>.
- Bouchard, Marie. « L'habitation communautaire au Québec, un bilan des trente dernières années | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-recma1-2009-3-page-58.htm?contenu=resume>.
- Bresson, Sabrina, et Lidewij Tummers. « L'habitat participatif en Europe ». *Métropoles*, n° 15 (15 décembre 2014). <https://doi.org/10.4000/metropoles.4960>.
- Bugeja, Fanny. « Les inégalités d'accès à la propriété et leurs déterminants institutionnels | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-francaise-de-sociologie-1-2011-1-page-37.htm>.

- Calvarin, Claude. « La naissance d'une cité ouvrière sous le Second Empire | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-histoire-urbaine-2013-1-page-105.htm>.
- Carriou, Claire, et Anne D'Orazio. « « L'habitat participatif », quand les institutions militent ». *Socio-anthropologie*, n° 32 (1 décembre 2015): 139-54. <https://doi.org/10.4000/socio-anthropologie.1939>.
- Catte, Pietro, Nathalie Girouard, Robert Price, et Christophe André. « La contribution des marchés du logement à la résilience économique ». *Revue économique de l'OCDE* 2004, n° 1 (16 septembre 2005): 139-73. https://doi.org/10.1787/eco_studies-v2004-art6-fr.
- Chélini, Michel-Pierre. *Inflation, État et opinion en France de 1944 à 1952. Inflation, État et opinion en France de 1944 à 1952*. Histoire économique et financière - XIXe-XXe. Vincennes: Institut de la gestion publique et du développement économique, 2013. <http://books.openedition.org/igpde/2555>.
- Coloos, Bernard. « Quelques faits sur la « crise » du logement | Revue Esprit ». Esprit Presse. Consulté le 5 juin 2022. <https://esprit.presse.fr/article/coloos-bernard/quelques-faits-sur-la-crise-du-logement-36586>.
- Daniel, Laurent. « Les taux d'intérêt : origines et vecteurs de la crise ». *Marché et organisations* 19, n° 3 (2013): 165-88. <https://doi.org/10.3917/maorg.019.0165>.
- Darragon, Bertille. « Une approche collective et citoyenne : la coopérative d'habitants ». *Pour* 195, n° 3 (2007): 157-59. <https://doi.org/10.3917/pour.195.0157>.
- Driant, Jean-Claude. « Enjeux et débats des politiques du logement en France ». *Revue d'économie financière* 115, n° 3 (2014): 189-208. <https://doi.org/10.3917/ecofi.115.0189>.
- Economie et Statistique 2 « *Le problème du logement* », n° 12 (1947): 39-52. <https://doi.org/10.3406/estat.1947.10138>.
- Effosse, Sabine. « Chapitre II. Le logement dans l'immédiat après-guerre : une priorité secondaire, 1945-1949 ». *L'invention du logement aidé en France : L'immobilier au temps des Trente Glorieuses*. By Effosse. Vincennes : Institut de la gestion publique et du développement économique, 2003. (pp. 119-200) Web. <<http://books.openedition.org/igpde/1764>>.

- Febvre, Lucien. « Henri Michel et Boris Mirkine-Guetzevitch, Les Idées politiques de la Résistance - Persée ». Consulté le 5 juin 2022. https://www.persee.fr/doc/ahess_0395-2649_1954_num_9_3_2310_t1_0413_0000_3.
- Fijalkow, Yankel. « Le logement indigne : une nouvelle norme de l'action publique ? » *Informations sociales* 184, n° 4 (2014): 18-30. <https://doi.org/10.3917/inso.184.0018>.
- France 24. « Mal-logement : la Fondation Abbé-Pierre tire un bilan sévère du quinquennat Macron », 2 février 2022. <https://www.france24.com/fr/france/20220202-mal-logement-la-fondation-abb%C3%A9-pierre-tire-un-bilan-s%C3%A9v%C3%A8re-du-quinquennat-macron>.
- Friggit, Jacques. « Quelles perspectives pour le prix des logements après son envolée ? | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-regards-croises-sur-l-economie-2011-1-page-14.htm>.
- Garbinti, Bertrand, et Jonathan Goupille-Lebret. « Income and Wealth Inequality in France: Developments and Links over the Long Term ». *Economie et Statistique / Economics and Statistics*, n° 510-511-512 (janvier 2020): 69-87. <https://doi.org/10.24187/ecostat.2019.510t.1988>.
- Girometti, Laurent. « Rapport de la mission sur la qualité du logement - Référentiel du logement de qualité ». [vie-publique.fr](https://www.vie-publique.fr/rapport/281410-rapport-sur-la-qualite-du-logement-referentiel-logement-de-qualite). Consulté le 5 juin 2022. <https://www.vie-publique.fr/rapport/281410-rapport-sur-la-qualite-du-logement-referentiel-logement-de-qualite>.
- Godechot, Jacques. *Les Constitutions de la France depuis 1789*. Garnier Flammarion., 1970.
- Goffette-Nagot, Florence. « Logement social et accession à la propriété | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-economie-et-prevision-2012-2-page-141.htm>.
- Granier, François. « Yann Maury, ENTPE & Université de Lyon (dir.), Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire ». *Lectures*, 2 janvier 2013. <https://journals.openedition.org/lectures/10240>.
- Gruson, Pascale. « En finir avec le mal-logement, une urgence, une espérance | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-projet-2010-5-page-98.htm>.
- Habicoop. « Les coopératives d'habitants : une troisième voie du logement à développer. » *Revue internationale de l'économie sociale*, numéro 313, juillet 2009, p. 99–104.

- Hautcoeur, Pierre. « Thomas Piketty, Les hauts revenus en France au XXe siècle. Inégalités et redistributions 1901-1998, Paris, Grasset, 2001,807 p., 30 €. | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-d-histoire-moderne-et-contemporaine-2003-3-page-240.htm>.
- INSEE, « Dépenses de logement – France, portrait social | Insee ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4797634?sommaire=4928952>.
- INSEE, « Les ménages les plus modestes dépensent davantage pour leur logement et les plus aisés pour les transports - Insee Focus - 203 ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4764315>.
- INSEE, « En avril, les prix à la consommation augmentent de 4,8% sur un an ». Consulté le 18 juin 2022. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6439021>
- INSEE, « Au deuxième trimestre 2021, la hausse des prix des logements anciens se poursuit ». Consulté le 19 juin 2022. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5412128>
- Institut national de la statistique et des études économiques (France) Auteur du. *Annuaire rétrospectif de la France. 1948-1988 : séries longues / Ministère de l'économie, des finances et du budget, Institut national de la statistique et des études économiques, 1990.* <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k6243943k>.
- Lambert, Anne. « Les conditions de logement en France | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-des-politiques-sociales-et-familiales-2021-4-page-91.htm>.
- Launay, Olivier. « Recréer du lien grâce à l'habitat partagé | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-projet-2018-3-page-85.htm>.
- Legoullon, Gwenaëlle. « LES GRANDS CHANTIERS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS AU DÉBUT DES TRENTE GLORIEUSES EN FRANCE. », 2013. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01202254>.
- Lejeune, Zoé, Thomas Chevau, et Jacques Teller. « La qualité du logement comme variable environnementale : l'exemple de la région urbaine de Liège (Wallonie) ». *Flux* 89-90, n° 3-4 (2012): 30-45. <https://doi.org/10.3917/flux.089.0030>.
- Le Monde, « Crédit immobilier : la hausse des taux s'installe dans la durée ». Consulté le 19 juin 2022. https://www.lemonde.fr/argent/article/2022/05/05/credit-immobilier-la-hausse-des-taux-s-installe-dans-la-duree_6124821_1657007.html

- Lenglart, F. « Les émissions de CO2 du circuit économique en France – L'économie française - Comptes et dossiers | Insee ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1372483?sommaire=1372485>.
- Les COOP' HLM. « *Un peu d'histoire...* | ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.hlm.coop/contenu/un-peu-dhistoire-0>.
- Magnier, Jeffrey. « L'habitat participatif et l'impératif écologique : une utopie réaliste ? » *Sciences de la société*, n° 98 (30 décembre 2016): 78-93. <https://doi.org/10.4000/sds.4890>.
- Marhold, Hartmut, et Michael Meimeth. « Les discours du développement durable dans les pays européens. Introduction ». *L'Europe en Formation* 352, n° 2 (2009): 3-21. <https://doi.org/10.3917/eufor.352.0003>.
- Meunier, François. « Un deuxième choc pétrolier plus éprouvant pour l'économie française ». *Economie et Statistique* 149, n° 1 (1982): 31-45. <https://doi.org/10.3406/estat.1982.4686>.
- Meyfroidt, Aurore. « Le tiers secteur du logement dans la région métropolitaine Vienne-Bratislava. Reconstitutions d'une offre de logement abordable et fabrique métropolitaine ». Thèse de doctorat, Lyon, 2016. <http://www.theses.fr/2016LYSEN037>.
- Ministère du développement Durable. « Les logements sociaux | Données et études statistiques ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logements-sociaux-0?rubrique=52>.
- Ministères Écologie Énergie Territoires. « Diagnostic de performance énergétique - DPE ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>.
- Moati, Philippe. « Mesurer le pouvoir d'achat ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cae-eco.fr/Mesurer-le-pouvoir-d-achat>.
- Parasote, Bruno. « Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux : Comment construire collectivement un immeuble en ville? Télécharger, Lire PDF - PDF Free Download ». Consulté le 5 juin 2022. <https://docplayer.fr/192934266-Autopromotion-habitat-groupe-ecologie-et-liens-sociaux-comment-construire-collectivement-un-immeuble-en-ville-telecharger-lire-pdf.html>.
- Pawin, Rémy. « Retour sur les “Trente Glorieuses” et la périodisation du second XXe siècle ». *Revue d'histoire moderne & contemporaine* 60-1, n° 1 (2013): 155-75. <https://doi.org/10.3917/rhmc.601.0155>.

- Pictet Asset Management. « Les effets du retour de l'inflation sur l'immobilier - Terre d'Épargne par Pictet ». Consulté le 5 juin 2022. <https://am.pictet/fr/terredepargne/articles/actualites-des-marches-financiers/inflation-et-immobilier>.
- Pollard, Julie. « Introduction ». In *L'État, le promoteur et le maire*, 7-24. Académique. Paris: Presses de Sciences Po, 2018. <https://www.cairn.info/l-etat-le-promoteur-et-le-maire--9782724622706-p-7.htm>.
- Pottier, Antonin, Emmanuel Combet, Jean-Michel Cayla, Simona de Lauretis, et Franck Nadaud. « Qui émet du CO₂ ? Panorama critique des inégalités écologiques en France »: *Revue de l'OFCE* 169, n° 5 (3 février 2021): 73-132. <https://doi.org/10.3917/reof.169.0073>.
- Prévoit, Maryvonne. « Camille Devaux, L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique ». *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement. Territory in movement Journal of geography and planning*, n° 35 (10 novembre 2017). <https://journals.openedition.org/tem/4278>.
- Romain Pasquier, Sébastien Guigner, Alistair Cole. « Dictionnaire des politiques territoriales ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/dictionnaire-des-politiques-territoriales--9782724626001.htm>.
- Roux, Nicole, et Camille Noûs. « Le choix des espaces communs dans l'habité, support écologique et solidaire ». *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, n° Vol. 12, n°2 (10 novembre 2021). <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.18441>.
- Rubinstein, Marianne. « Le marché de l'immobilier résidentiel en France : évolutions récentes et perspectives ». *Revue d'économie financière* 91, n° 1 (2008): 143-63. <https://doi.org/10.3406/ecofi.2008.5064>.
- Saly-Giocanti, Frédéric. « Peut-on mesurer les dimensions de la crise du logement en France (1945-1990) ? Jalons pour un inventaire raisonné des sources quantitatives ». *Le Mouvement Social* 245, n° 4 (2013): 29-42. <https://doi.org/10.3917/lms.245.0029>.
- Sélaudoux, Jean-François, et Jean Rioufol. « Historique », 7-22. *Que sais-je ?* Paris cedex 14: Presses Universitaires de France, 2005. <https://www.cairn.info/le-marche-immobilier--9782130550846-p-7.htm>.

- Service Public, « Augmentation automatique du Smic de 2,65% le 1^{er} mai ». Consulté le 19 juin 2022. <https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A15164>
- Taïbi, Nadia. « Signification métaphysique de la crise du logement ». *Sens-Dessous* 17, n° 1 (2016): 67-77. <https://doi.org/10.3917/sdes.017.0067>.
- Tellier, Thibault. « Introduction ». In *Le temps des HLM 1945-1975*, 5-19. Mémoires/Culture. Paris: Autrement, 2007. <https://www.cairn.info/le-temps-des-hlm-1945-1975--9782746709515-p-5.htm>.
- Tellier, Thibault. « Reconstruction et modernisation ». In *Le temps des HLM 1945-1975*, 20-51. Mémoires/Culture. Paris: Autrement, 2007. <https://www.cairn.info/le-temps-des-hlm-1945-1975--9782746709515-p-20.htm>.
- Vayssière, Bertrand. « Relever la France dans les après-guerres : reconstruction ou réaménagement ? | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-guerres-mondiales-et-conflits-contemporains-2009-4-page-45.htm>.
- Vignet, Julien. « L’habitat participatif, espace de souveraineté commune ou communauté sélective de l’économie solidaire ? » *Revue internationale de l’économie sociale : recma*, n° 341 (2016): 88-102. <https://doi.org/10.7202/1037438ar>.
- Vorms, Bernard. « Les politiques d’aide à l’accession à la propriété à l’épreuve de la crise ». *Informations sociales* 155, n° 5 (2009): 120-30. <https://doi.org/10.3917/inso.155.0120>.
- Wasmer, Étienne. « Analyse économique du marché du logement locatif | Cairn.info ». Consulté le 5 juin 2022. <https://www.cairn.info/revue-economique-2007-6-page-1247.htm>.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1. Les principaux critères qui définissent une crise du logement	17
Figure 2. Idéal du développement durable énoncé dans le rapport Bruntland (1987).....	21
Figure 3. Valeurs portées par les coopératives d'habitants	25
Figure 4. Le taux d'inflation en France de 1945 à 1980	28
Figure 5. Évolution des taux d'intérêt à long terme (en % par an) de 1960 à 1980	29
Figure 6. Constructions de logements neufs et affectation de la croissance du parc	30
Figure 7. Évolution du pouvoir d'achat des ménages depuis 1960	31
Figure 8. Évolution du taux de chômage et de la croissance du PIB de 1980 à 2010	32
Figure 9. Évolution du taux d'intérêt et du taux d'inflation de 1965 à 2010	33
Figure 10. Évolution du taux d'intérêt à long terme	33
Figure 11. Évolution du revenu disponible et du pouvoir d'achat des ménages de 1980 à 2010	35
Figure 12. Évolution du prix réel des logements anciens et des loyers.....	35
Figure 13. Équilibre du parc de logement et endettement des ménages.....	37
Figure 14. Avant les années 2000, cloisonnement de la production de logements	44
Figure 15. Les politiques du logement : confrontation de deux coalitions	46
Figure 16. Éléments que nous avons retenus pour qualifier la notion de crise du logement et de sortie de crise du logement	48
Figure 17. Évolution du prix des logements en monnaie constante	51
Figure 18. Une hausse irrégulière du revenu national par adulte en France	52
Figure 19. Indice du prix des logements rapporté au revenu par ménage, France, base 1965=1	53
Figure 20. Bilan des destructions immobilières à la fin de l'année 1947.....	55
Figure 21. Récapitulation des besoins en logements : estimation de l'INED, du CGP et du MRU (1946-1947)	56
Figure 22. Indice des loyers en monnaie constante depuis 1949, France entière.....	57
Figure 23. Le taux d'inflation en France de 1945 à 1998	59
Figure 24. Taux d'intérêt et taux d'inflation de 1965 à 2010.....	60
Figure 25. Intensité et chronologie des corrélations entre les prix réels des logements et le cycle économique	61
Figure 26. Évolution des taux d'intérêt à long terme (en % par an) de 1960 à 2010	63
Figure 27. Évolution de la part (en %) des propriétaires et des locataires entre 1968 et 2010	66
Figure 28. Évolution de la consommation finale d'énergie du secteur résidentiel, par usage	69

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : Questionnaire	101
--------------------------------	-----

Annexe 1 : Questionnaire

Questionnaire réalisé dans le cadre d'un travail de mémoire de recherche de 5^e année en développement et expertise de l'économie sociale à l'IEP de Grenoble.

Le thème de ce travail est les coopératives d'habitation et leur capacité à constituer une réponse à une crise du logement.

Dans ce cadre, je vous remercie de bien vouloir consacrer quelques minutes pour répondre au questionnaire ci-dessous.

Vos réponses sont anonymes.

Question 1: Quelle spécificité du modèle coopératif vous a le plus convaincu ?

- Le prix des logements
- La prise en compte de critères environnementaux
- La mise en commun d'espaces et le « vivre-ensemble »
- Autre (précisez) :

Question 2 : Selon-moi, ce mode de vie favorise l'entraide et renforce les liens sociaux

- Oui
- Non

Question 3 : Jugez-vous que le fait de partager entre habitants des lieux de vie en commun participe à une diminution de l'empreinte écologique de votre logement?

- Oui
- Non

Question 4: L'environnement est un sujet pris en compte dans la vie de la coopérative ?

- Oui
- Non

Question 5 : J'étais propriétaire de mon logement individuel avant d'emménager dans ce projet coopératif ?

- Oui
- Non

Question 6: Je souhaiterais un jour être (à nouveau) propriétaire de mon logement ?

- Oui
- Non

Question 7: Mes revenus annuels me permettraient de me loger, sur le même territoire, dans un logement d'une surface et d'une qualité équivalente en dehors d'une coopérative ?

- Oui
- Non

Question 8 : Selon vous, quelle caractéristique du modèle coopératif vous a été le plus favorable pour trouver un logement?

- Ne pas devoir contracter de crédit bancaire
- Un apport financier initial obligatoire plus faible que dans le parc privé
- Le paiement de parts sociales adaptées à mes revenus
- Des charges plus faibles (énergie, abonnements,...)

Question 9: Selon moi, à qualité et à surface équivalentes, le coût total de mon logement (part-sociale, énergie, abonnements,...) est chaque mois moins important que dans le parc de logement privé?

- Oui
- Non

Question 10: Chaque mois, le coût total de mon logement est:

- Inférieur à 500€
- Compris entre 500€ et 700€
- Compris entre 700€ et 900€
- Supérieur à 900€

Question 11: Ce coût est au prorata :

- De la surface et de la consommation individuelle de chaque logement
- Des revenus des habitants-coopérateurs
- Autre (précisez) :

Question 12: Selon moi, mon logement est plus économe en énergie que dans le parc privé ?

- Oui
- Non

Question 13: Les matériaux employés dans la construction de mon logement ont été choisis pour leurs qualités environnementales ?

- Oui
- Non

Question 14: Si votre logement est plus économe en énergie que dans le parc privé quelles sont, selon vous, les raisons principales ?

Question 15 : J'ai la sensation de vivre dans un habitat de qualité ?

- Oui
- Non

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I : COMPRENDRE LES ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DU LOGEMENT DEPUIS 1945 :	
CONSTRUCTION D'UNE GRILLE D'ANALYSE SUR DEUX PÉRIODES HISTORIQUES.....	13
Chapitre 1. Comment définir et comment agir face à une crise du logement ? Définition des termes et analyse du secteur.....	14
1.1 Tour d'horizon de la littérature et identification des éléments qui caractérisent une crise du logement	14
1.2 Naissance de la distinction habiter vs se loger : un nouveau paradigme à inventer.....	17
1.3 Une multitude d'appellations, un projet commun : l'innovation sociale, solidaire et écologique	19
1.4 Propositions des coopératives d'habitants face à une crise du logement	22
Chapitre 2. Contextes socio-économiques des périodes 1945 à 1980 et 1980 à 2010 : périodes favorables pour le développement des coopératives d'habitation ?	26
2.1 Première période, 1945-1980 : moment de reconstruction et de forte inflation. Les prémices d'une nouvelle façon de concevoir l'habitat	26
2.2 Seconde période, 1980-2010 : vers un boom du prix des logements et naissance des premières mobilisations citoyennes pour un habitat de qualité.....	32
2.3 Comparatif des indicateurs socio-économiques retenus sur deux périodes	38
Chapitre 3. Vers une définition plurielle des acteurs du logement	43
3.1 État des lieux des politiques publiques du logement	43
3.2 L'émergence des promoteurs immobiliers.....	46
Chapitre 4. Hypothèses que nous allons confronter à la littérature scientifique.....	48
PARTIE II : ARTICULATIONS D'INDICATEURS SOCIO-ÉCONOMIQUES GRÂCE À LA RÉALISATION DE FAITS STYLISÉS.....	50
Chapitre 1. Étude des effets de la variation du prix des logements sur le revenu disponible des ménages	50
1.1 Détail des indicateurs	51
1.2 L'augmentation du prix du logement a-t-il provoqué une perte de revenu disponible des ménages ?	53
Chapitre 2. Quels liens entre le taux de construction et le prix de l'immobilier ?	54
2.1 Détails des indicateurs étudiés.....	55
2.2 Le manque d'offres de logement a-t-il provoqué la hausse du prix de l'immobilier?	57
Chapitre 3. L'influence de la variation du taux d'inflation sur le prix des logements	59
3.1 Détails des indicateurs	59

3.2 La hausse du taux d'inflation provoque t-elle une hausse du prix des logements ?	61
Chapitre 4. Les réactions du prix des logements aux variations du taux d'intérêt.....	62
4.1 Détails des indicateurs	63
4.2 La hausse des taux d'intérêt, en rendant le crédit plus coûteux, oblige t-il les vendeurs à baisser les prix des biens immobiliers ?	63
Chapitre 5. L'influence des politiques du logement sur l'accès à la propriété	64
5.1 Détails des indicateurs	65
5.2 Comment ces mesures ont impacté l'accès à la propriété ?	66
Chapitre 6. L'évolution de la qualité des logements à travers les dispositifs législatifs	66
6.1 La qualité d'usage	67
6.2 La qualité environnementale.....	68
Conclusion	69
PARTIE III : CONFRONTATION ET DISCUSSION DE NOS HYPOTHÈSES.....	71
Chapitre 1. Confrontation de nos hypothèses aux réalités socio-économiques	71
1.1 Une notion de crise du logement à l'interface de nombreux facteurs.....	71
1.2 Les coopératives d'habitants : une réponse à l'inflation du prix des logements	72
1.3 Les coopératives d'habitants participent à l'amélioration qualitative des logements.....	74
Chapitre 2. Discussion de nos hypothèses à la lumière des résultats d'un questionnaire	76
2.1 Les coopératives d'habitants, principalement reconnues pour leur « vivre ensemble ».....	77
2.2 La non spéculation immobilière	80
2.3 Des logements plus accessibles, plus économes et de qualité supérieure	82
2.4 Discussion de nos hypothèses à la lumière des réponses apportées par des habitants coopérateurs	87

MOTS-CLÉS : Habitat, logement, crise du logement, coopérative d'habitats, innovation sociale

RÉSUMÉ

Qu'est-ce que recouvre la notion de crise du logement ? Existe-t-il des solutions pour en sortir ? Nous proposons dans ce travail de nommer puis de définir les caractéristiques qui la constituent et ainsi discuter cette notion de crise en relation avec les valeurs portées par le mouvement des coopératives d'habitants. À travers des va-et-vient continus avec la littérature scientifique, nous mettons en lumière les possibles réponses qui peuvent être apportées par cette initiative citoyenne de coopération appliquée à l'habitat, à un marché du logement en prise avec de nombreux aléas socio-économiques : spéculation immobilière, variation des taux d'intérêt, des taux d'inflation et de construction, etc. Nous effectuons cette analyse sur deux périodes historiques : de 1945 à 1989 puis de 1980 à 2010. Ces deux périodes constituent des points de bascules socio-économiques remarquables.

KEYWORDS : Habitat, housing, housing crisis, housing cooperative, social innovation

ABSTRACT

What does the notion of housing crisis cover? Are there any solutions to get out of it? We propose in this work to name then to define the characteristics which constitute it and thus to discuss this concept of crisis with the values carried by the movement of cooperative of inhabitants. Through continuous comings and goings with the scientific literature, we shed light on the possible responses that this citizens' cooperation initiative applied to housing can provide, to a housing market in the grip of many socio-economic hazards: real estate speculation, variation in interest rates, inflation and construction rates, etc. We carry out this analysis over two historical periods: from 1945 to 1989 then from 1980 to 2010. These two periods constitute remarkable socio-economic tipping points.