



**La question du logement en France**  
*Constat et introduction à la méthodologie*  
*Mimizan, mars 2008*

Jacques Prades  
CERISES  
Université de Toulouse 2-Le-Mirail  
5 allée A.Machado 31058 Toulouse cedex  
prades@univ-tlse2.fr

Nous nous proposons ici de poser les termes du débat sur le logement en France et d'avancer quelques réponses par le co-habitat.

**1.1 Quelques constats simples**

Voici deux constats qui permettent de circonscrire le débat.

Premier constat : La question du logement en France est irréductible au dilemme : « Tous les Français doivent posséder leur logement » ou bien « Il faut faire des efforts considérables pour la construction de logements sociaux ». Pour la première assertion, concernant l'accession individuelle à la propriété, l'inflation galopante du prix de l'immobilier (les prix se sont envolés de 131 % de 1997 à 2007) interdit de fait l'acquisition individuelle à une large partie des français dont les revenus salariés ne progressent plus depuis de nombreuses années (le revenu médian est de 27 250 euros en 2006). Sauf au prix d'un éloignement conséquent du lieu de travail, augmentant alors le budget transport et/ou de prêts effectués avec hypothèque et taux d'intérêts exorbitants, il n'y a guère de solution pour un pays dont le taux de propriétaires n'est que de 58 %. Pour la deuxième assertion, au-delà de la baisse drastique des crédits de l'État (35 %), on peut se lancer dans de grands travaux immobiliers (ceux de l'ANRU !). Mais on évitera difficilement la ghettoïsation et l'absence de mixité sociale, sans compter le risque toujours persistant de loyers impayés (35 000 familles en procès avec les HLM en France en 2006).

En conclusion, il faut être capable de dépasser cette opposition dont aucun des termes n'est satisfaisant.

Deuxième constat : Depuis la loi Malraux en 1962, on a découvert les vertus de la défiscalisation appliquées à bien d'autres domaines que celui des monuments classés. Les lois Girardin, Demessine, Robien, Borloo et enfin Scellier, au-delà d'une possible justification de la baisse du budget du logement, ont entraîné une double conséquence : premièrement, ceux qui étaient riches deviennent encore plus riches et les pauvres n'ont toujours aucun accès à la propriété, car pour assurer la garantie de propriétaires défiscalisés, on s'adresse à des foyers qui présentent le moins de risques potentiels, donc les moins vulnérables. Deuxièmement, on construit des bâtis sans novation car les propriétaires sont désinvestis du pouvoir d'incitation au regard des promoteurs, puisqu'ils peuvent ne même pas connaître les lieux qu'ils acquièrent ! Au total, on a dépensé en 5 ans de défiscalisation l'équivalent de 10 ans de

politique de logement...

Deuxième conclusion : la défiscalisation a entraîné un habitat voué aux impératifs de propriétaires totalement déresponsabilisés.

De ce double constat, l'enjeu des dix prochaines années est simple : il est de savoir substituer à une régulation nationale mise à mal par la financiarisation des économies à partir des années 80, des régulations micro-économiques et sociétales, freinant l'insécurité sociale, dynamisant l'activité économique et diminuant l'empreinte écologique.

### **1.2 Qu'appelle-t-on au juste un co-habitat ?**

La terminologie de « coopérative » ne doit pas nous effrayer. On peut obtenir presque le même résultat avec une SCI à statut social ou encore créer une association 1901 dont les membres deviendraient ensuite des coopérateurs. Du moins est-ce l'hypothèse de CERISES. Une troisième solution consisterait à passer par une Agence Immobilière à Vocation Sociale. Pour éviter cette confusion entre statut (coopérative) et pratique, on parlera de « co-habitat ». Le co-habitat est le rassemblement volontaire de personnes qui décident de concevoir leur habitat pour y vivre et partager des espaces collectifs en se réservant des espaces privés. Que ce soit l'occupation d'un immeuble de rénovation ou bien la construction nouvelle de logements en commun qui donne lieu à un ensemble d'habitations autonomes (il ne s'agit donc pas d'un habitat communautaire), ce sont les liens qui importent. Les liens peuvent être de toutes sortes : salle de soin en commun, salle de jeux, buanderie, espace de bricolage, jardins communs, voies d'accès communes, chambre d'amis, toutes les formules sont possibles !

Le modèle vers lequel on se tourne présente quatre engagements distinctifs et trois espaces dissociés.

Les quatre engagements distinctifs sont qu'il s'agit d'une action volontariste (on n'arrive pas dans une co-habitation contraint), qui comporte une dimension collective (« passer clandestin », s'abstenir !), d'engagement dans le temps (la durée s'oppose au caractère éphémère) et qui s'inscrit dans l'espace matériel (ce n'est pas une communauté virtuelle).

Les trois espaces dissociés sont une composante essentielle du dispositif : il y a un espace privatif, un espace collectif et un espace public qui contiennent chacun leurs propres règles et constituent l'équilibre global : l'espace privatif évite que le collectif étouffe les personnes (le communautarisme), l'espace collectif écarte la privatisation (l'individualisation), l'espace public ouvre la communauté sur l'extérieur et fait entrer l'extérieur dans le collectif (il faut prendre garde à l'insertion du collectif dans le quartier et permettre à l'extérieur de pénétrer librement dans l'espace public).

En ce sens, le co-habitat n'est pas un habitat communautaire pas plus qu'un éco-village (fermé sur l'extérieur et écologique).

### **1.3 Pourquoi penser que le co-habitat est une réponse à la problématique du logement ?**

D'abord, parce qu'on peut davantage maîtriser le choix des matériaux, les choix de technologies et le mode d'organisation (résidences principales obligatoires, etc.) des personnes parce que les intérêts divergents entre propriétaires et locataires sont « internalisés » (c'est-à-dire que la même personne est les deux à la fois) et doivent faire l'objet d'arbitrages initiaux. Un exemple : un propriétaire qui loue a presque toujours intérêt à équiper ses appartements d'un chauffage électrique, parce que son coût d'acquisition est moins élevé. En termes d'usage et de consommation, c'est le contraire. Lorsque le propriétaire est aussi locataire, il doit réaliser un arbitrage initial entre coût d'investissement

et coût d'usage. C'est ici le principe de « la double qualité » de toute coopérative qui est en œuvre. Dans une coopérative, on peut faire ainsi tomber beaucoup de barrières : entre propriétaire et locataire puisqu'un coopérateur est propriétaire du tout et locataire de son lieu ; entre investisseur et bâtisseur puisque les investisseurs peuvent être des auto constructeurs, tout au moins, en minimisant la dissociation entre l'aspect entrepreneurial de la promotion et des investissements et l'aspect associatif localisé de la vie communautaire. Pour éviter ce divorce, les résidents doivent être associés dès la conception même du projet.

Ensuite, l'accessibilité plus grande du co-habitat est liée à une participation active de la collectivité (financière, fiscale ou organisationnelle) et au frein à la spéculation par toute sorte d'artifices juridiques par la propriété collective ou partagée. La constitution de réserves impartageables inverse la question de la création d'un patrimoine collectif. Là où des copropriétaires peuvent proposer des projets puis doivent se mettre d'accord sur des financements, les sociétaires d'un habitat coopératif disposent de réserves accumulées et peuvent en déduire des projets collectifs. Cependant, si on accepte de faire confiance à un groupe de personne pour créer le lieu qu'ils désirent, on ne saurait admettre le communautarisme d'un groupe fermé sur lui-même. La collectivité, parce qu'elle offre un prix avantageux de départ, fixe les règles qui sont les siennes et assujettit au départ le groupe à se conformer à ces règles. Les maîtres d'œuvre du projet définissent un cahier des charges qui contient les « incontournables » du projet, variables exogènes aux habitants, sur lesquelles on ne veut pas céder. Notamment, l'imbrication entre espaces publics et coopératifs limite les risques de séparation.

Enfin, pour lutter contre la société individualiste qui produit de l'homogène résidentiel, de la masse vacancière, de la reproduction en série de logements uniformes (par le biais de la télévision, de l'école, ou par les biens de consommation, etc.), il faut produire de l'hétérogène. À travers le co-habitat, on recherche une mixité de populations dont les plus vulnérables, non par altruisme, mais pour constituer un « collectif » qui se sécurise lui-même. C'est de la diversité que naît le collectif que nous recherchons. Diversité dans les lieux qui ne doivent pas être homogènes. Diversité dans les origines culturelles et géographiques des habitants. Diversité dans les statuts socio-économiques. Diversité ethnique, diversité face au handicap.

Fabriquer de l'hétérogène ne signifie pas fabriquer des spécialités, des prés carrés, des citadelles. Il faut relier les individus, créer des passerelles entre les lieux. La gestion démocratique du co-habitat dès l'amont de la construction favorise la création de ces liens et passerelles qui répondent à l'histoire propre du groupe en cours de constitution.

Le collectif ne ressemble ni à ce que l'on appelle « la gouvernance », ni au collectivisme :

- La gouvernance est au collectif ce que la co-propriété est à l'habitat groupé. Elle signifie un mode d'organisation et de gestion à partir d'intérêts individuels dont le collectif se réduirait à un dénominateur commun. Chaque copropriétaire possède une part des parties communes déterminées à partir de la valeur des parties privatives qu'il possède. Le collectif est à l'inverse la manière dont on s'associe pour minimiser les intérêts individuels. C'est une propriété collective où chacun détient des parts sociales équivalente à ce qu'ils ont acquis mais où tous les usagers sont égaux en voix (1 homme= 1 voix).
- Le collectif s'oppose au collectivisme en ce qu'il plaide pour une propriété partagée alors que le collectivisme vante l'absence de propriété, reléguée à l'État. Cette forme de propriété épouse alors tous les traits de la bureaucratie : règles strictes, hiérarchie des fonctions, délégations des pouvoirs, etc...

La solution coopérative n'est pas une réponse totale à la question du logement en France.  
Elle mérite qu'on en retienne les effets bénéfiques pour la collectivité.