



**COOPÉRATIVES** *Partout dans le monde, l'habitat précaire, la spéculation foncière et la pénurie de logements poussent des habitants à mettre en place des solutions innovantes.*

# Vers une ville bâtie par ses habitants

**CHRISTOPHE KOESSLER**

Les habitants des bidonvilles n'ont compté ni sur l'Etat ni sur les entreprises pour construire leurs maisons. Ce constat a amené de nombreux mouvements sociaux qui se mobilisent pour le logement à aller plus loin: «Si ces gens s'organisent collectivement, mettent leurs ressources en commun, se coordonnent en réseau et obtiennent le soutien des collectivités publiques, ils sont la solution pour l'habitat de demain», a assuré la semaine dernière à Genève Somsok Boonyabancha, de la Coalition asiatique pour le droit au logement (ACHR).

Lors du Forum «Production sociale de l'habitat», mis sur pied à Genève début octobre par l'association Urbamonde, une trentaine d'experts et d'activistes venus du monde entier partageaient ce point de vue. En Afrique, en Asie et en Amérique latine, délaissés par les pouvoirs publics, des résidents des quartiers les plus pauvres se rassemblent de manière novatrice pour acquérir des terrains, construire bon marché et obtenir des services publics minimums tels que l'eau, l'électricité et des écoles.

En Corée du Sud, tout a commencé au début des années 1990 avec des manifestations d'habitants menacés d'expulsion dans le cadre de la préparation des Jeux olympiques de 1994. En réaction, l'Etat a fini par adopter une politique sociale du logement. «Mais ce n'est pas ce que nous voulions: des logements individuels où les gens sont isolés les uns des autres, comme dans les prisons. Le gouvernement doit ouvrir la porte à la participation des premiers concernés», explique Mme Boonyabancha.

Car l'habitat ne se réduit pas à quatre murs: «Lorsque les pauvres s'assoient ensemble pour imaginer leurs lieux de vie, ils construisent aussi une communauté, un système social, des coopératives, des fonds communs et des réseaux d'entraide pour répondre à leurs besoins.»

## Une clef: l'épargne commune

La Coalition asiatique pour le droit au logement a alors développé un modèle d'action. «Il faut commencer par une épargne commune afin de construire sa propre capacité financière», souligne la militante. Un péculé qui permet non seulement aux familles de s'entraider et d'entreprendre des projets, à travers des fonds rotatifs pour des crédits aux ménages, mais aussi d'être pris au sérieux par les institutions publiques.

En Thaïlande, les communautés de Klong Bang Bua à Bangkok ont réuni 86 000 dollars en 2003 avant d'être en mesure de démarrer leur processus

d'amélioration du quartier, de rénovation des maisons et de nouvelles constructions. Ayant ainsi renforcé leur pouvoir de négociation, la plupart des quelque 3400 ménages de Klong Bang Bua ont pu obtenir de l'Etat un bail à long terme sur les terrains publics qu'ils occupaient.

«Mais ils ont dû forcer le changement par l'action, construisant d'abord, puis négociant ensuite avec les autorités pour des autorisations, relève Urbamonde. Organisés en coopératives, ils ont ensuite bénéficié de prêts publics destinés à améliorer leurs maisons ou à en édifier de nouvelles.» Puis, à leur demande, les communautés ont reçu des subventions et des aides pour la mise en place d'infrastructures publiques: espaces verts, jardins d'enfants, maisons destinées à l'assistance sociale, etc. Des processus similaires ont pu être adoptés dans 200 villes de Thaïlande et bien d'autres dans toute l'Asie.

## L'Afrique en marche

Ce modèle a aussi été importé avec succès en Afrique. La Sud-Africaine Rose Molokoane, vice-présidente de l'organisation Habitants des bidonvilles international (SDI), en a été l'une des instigatrices: «En Inde, nous

avons vu que les pauvres ont attendu quarante ans depuis l'indépendance du pays en espérant que le gouvernement agisse en leur faveur. En vain. Ce n'est que lorsqu'ils se sont mobilisés eux-mêmes que les changements ont commencé», raconte-t-elle. En 1994, alors que Nelson Mandela venait de prendre ses fonctions à la tête du pays, les Sud-Africaines ont donc décidé de ne pas patienter. «Nous avons d'abord constitué des groupes d'épargne de femmes, mieux organisées que les hommes. Nous avons ensuite convaincu le ministre du Logement de nous verser 10 millions de rands (850 000 francs suisses, ndlr) parce que nous avions déjà de l'argent et étions organisées», continue la vétérane de la lutte contre l'apartheid. Douze mille logements ont été construits avec cette somme.

Mobilisées, les Sud-Africaines n'ont pas voulu s'en contenter: «Nous avons poussé le gouvernement à adopter une politique du logement participative, le People's Housing Project, et davantage de subventions ont été accordées, même s'il faut toujours lutter contre la bureaucratie.» Secondées par une assistance technique, les communautés d'habitants construisent elles-mêmes leur logis: «Cela permet de diminuer de

50% le prix du logement. Et la qualité est en général meilleure que celle du secteur privé. De grosses tempêtes ont détruit des maisons construites par des entreprises sur mandat de l'Etat. Les nôtres ont tenu», raconte fièrement Rose Molokoane. Une vingtaine de pays africains connaissent aujourd'hui des dynamiques similaires grâce à l'action de SDI.

## Propriété collective au Nicaragua

L'autoconstruction s'avère aussi très courante en Amérique latine. Au Nicaragua, la Centrale nicaraguayenne de coopératives de logement pour l'aide mutuelle (Cencovicod) donne l'exemple. Depuis 2004, 935 familles se sont organisées en coopératives et construisent leurs quartiers. Quarante-vingt-quatre maisons ont été réalisées par les habitants de banlieues défavorisées de plusieurs villes.

«Pour les plus pauvres, les coopératives sont l'un des seuls moyens d'avoir accès un jour à leur propre logement», explique Faniz Valenzuela, présidente de la Cencovicod. Alors que le travail informel représente toujours 80% des emplois au Nicaragua et que les salaires plafonnent le plus souvent autour des 250 dollars par mois,

les banques continuent à imposer des conditions drastiques pour l'octroi de prêts à des fins de construction: un emploi formel, au moins 500 dollars mensuels de revenu, sans compter des taux d'intérêts prohibitifs.

Grâce aux coopératives, désormais soutenues par l'Etat à la suite de mobilisations sociales et en vertu d'une nouvelle législation progressiste adoptée en 2009, non seulement l'obtention de crédits devient possible, à des taux de 5 à 8%, mais la construction est exonérée d'impôts, et les coûts sont réduits de moitié grâce à la participation des habitants aux travaux. Au final, les ménages ont l'usufruit de leur maison sans limite de temps, même si la propriété reste collective: «Nous sommes tous propriétaires. Nous sortons ainsi le logement du marché grâce à un processus d'auto-gestion. L'habitat est un droit de l'homme, pas une marchandise.»

 Fondation Charles Léopold Mayer pour le Progrès de l'Homme  
Le contenu de cette page est réalisé par la rédaction du Courrier. Il n'engage que sa responsabilité. La Fondation Charles Léopold Mayer pour le progrès de l'homme soutient cette nouvelle rubrique.



Au Nicaragua, depuis dix ans, près de mille familles se sont organisées en coopératives pour construire leurs quartiers, et quatre-vingt-quatre maisons ont été réalisées par les habitants de banlieues défavorisées de plusieurs villes. DR

## Sortir le logement du marché spéculatif

Dans les pays du Nord, les initiatives pour un logement participatif fleurissent aussi. En Suisse, c'est la ville de Zurich qui détient la palme. Près de 18% des appartements situés dans la cité appartiennent au secteur coopératif, soit presque 38 000 logements. Et cette proportion devrait continuer de grimper. En 2011, Zurich s'est dotée par voie d'initiative populaire d'une loi prévoyant que la proportion de logements d'utilité publique, dont les coopératives, grimpe à 33%.

Cet habitat, fondé sur la propriété collective des participants, permet d'obtenir des loyers d'au moins 25% plus bas que ceux du marché classique et, surtout pour les nouvelles constructions, de bénéficier de lieux collectifs propices à la sociabilité (lire *Le Courrier* du 26 juin dernier).

Parmi les nouveaux projets, celui de la coopérative Mehr als wohnen (plus que du logement), qui rassemble elle-même 60 coopératives d'habitations, a

particulièrement retenu l'attention d'Urbamonde: la construction d'un véritable quartier doté de 400 logements et de 150 emplois pourrait définir une nouvelle échelle pour l'avenir des coopératives. La Ville de Zurich a donné un droit de superficie à la coopérative sur un terrain de 40 000 mètres carrés, lequel reste donc de propriété publique. Mehr als wohnen paiera cependant un loyer à la commune, et doit subventionner elle-même les loyers de 20% des logements pour les rendre accessibles aux habitants plus modestes.

Question financement, 6% de la totalité des coûts d'investissements sont en principe apportés par les fonds propres des coopérateurs sous forme de parts sociales. Ici, la moitié a été prise en charge directement par Mehr als wohnen. Ensuite, un prêt à taux préférentiel a été accordé par la caisse de pension de la Ville de Zurich, complété par des hypothèques auprès d'un consortium bancaire.

Comme son nom l'indique, Mehr als wohnen veut aller au-delà du besoin de se loger. Pour faciliter la vie communautaire, la coopérative propose de créer un fonds commun destiné à financer l'activité de groupes qui s'investissent en faveur de la vie de quartier, du développement durable et de l'art. L'idée de prélever un supplément sur la consommation électrique des ménages a été évoquée pour alimenter ce pot commun.

Aux Etats-Unis, ce sont les Community Land Trusts qui ont le vent en poupe. Ces organisations à but non lucratif, au nombre de 220 dans le pays, regroupent des habitants et citoyens dans le but de sortir les terrains constructibles du marché spéculatif. Cela ne peut se faire, ici encore, qu'avec la collaboration des municipalités locales, grâce à l'octroi de subventions et à l'aide à l'acquisition collective de terrains. A

Burlington, dans le nord-est du Vermont, le Champlain Housing Trust fournit ainsi des logements à 6000 personnes. Sur les trente dernières années, cette politique a permis de réduire les prix de 20% par rapport à ceux du marché, et de rendre accessible cet habitat à des personnes à revenus modestes.

L'organisation a tenu à diversifier son offre: elle propose non seulement des appartements en coopératives, mais aussi à la location individuelle et à la vente (soumise à conditions). C'est surtout le terrain qui est visé ici: «L'habitat est un besoin humain fondamental. La valeur spéculative de la terre basée sur sa position géographique et sa rareté fait grimper les coûts du logement, entraîne des déplacements de population et l'exclusion», explique Brenda Torpy, directrice de Champlain Housing Trust, de passage à Genève à l'occasion du Forum d'Urbamonde.