



TESI DOCTORAL

**L'HABITAT ALTERNATIF EN CATALOGNE, UN
MODÈLE ÉMERGENT ?
LA (RE)NAISSANCE D'UNE « TROISIEME VOIE »,
ENTRE PRAGMATISME ET UTOPIE**

Richard Pointelin

Any 2016



TESI DOCTORAL

**L'HABITAT ALTERNATIF EN CATALOGNE, UN
MODÈLE ÉMERGENT ?
LA (RE)NAISSANCE D'UNE « TROISIEME VOIE »,
ENTRE PRAGMATISME ET UTOPIE**

Richard Pointelin

Any 2016

**DOCTORAT EN
CIÈNCIES EXPERIMENTALS I SOSTENIBILITAT**

Dirigida pel Dr. Joan Vicente Rufí

Memòria presentada per optar al títol de doctor per la Universitat de Girona

A l'Artur i la Susanna...

« Ce n'est qu'au prix d'une ardente patience que nous pourrons conquérir la cité splendide qui donnera la lumière, la justice et la dignité à tous les hommes. Ainsi la poésie n'aura pas chanté en vain. »

Arthur Rimbaud (1854-1891)

« Se réunir est un début ; rester ensemble est un progrès ; travailler ensemble est la réussite. »

Henry Ford (1863-1947)

Agraiments

Remerciements

La liste ci-après est forcément incomplète, le présent doctorat étant le résultat d'un (très) long processus de six années de travail, et le fruit de nombreuses rencontres et personnes étant intervenues de manière plus ou moins directe.

À ma compagne, pour sa patience et son soutien indéfectible durant toutes ces années pour mener à bien cette entreprise, pour son amour sans lequel rien de tout ceci n'aurait été possible. À mes parents, pour leur support affectif et matériel, pour m'avoir transmis les valeurs sur lesquelles repose mon compromis politique et social, qui affleure ça et là tout au long de ce travail de recherche. À mes beaux-parents, pour leurs conseils éclairés et tous leurs encouragements, nos discussions m'ont permis de mieux appréhender la société catalane et son histoire récente. À tous les autres membres de la famille que je n'ai pas cités et qui m'ont tous énormément apporté durant toutes ces années, merci à tous du fond du cœur.

Aux nombreuses personnes ayant accepté de me rencontrer et de répondre à mes questions, avec une grande sincérité. Un merci tout particulier à Carme Trilla et Oriol Nel-lo, pour m'avoir ouvert leur agenda malgré leurs nombreuses activités. À Diego, pour toute l'aide morale durant ce travail. Nos échanges ont largement nourri le corps de cette recherche, y ont apporté une nouvelle dimension tout à fait heureuse. Merci et bonne chance ! À Julie, pour ses conseils avisés qui m'ont permis de frapper à de nouvelles portes. À Jérémie, pour sa relecture assidue, reçue un triste week-end de novembre à tout jamais. À mes amis proches pour leur intérêt et leur soutien, même à distance. Aux membres de *Raaka*, et tout particulièrement à mon cousin, une belle aventure commune s'ouvre à nous. Enfin, et surtout, à toutes les personnes, militants ou simples citoyens, rencontrées ci et là autour d'un verre ou au cours de discussion formelle, et qui sont les véritables protagonistes de la présente recherche. Une pensée toute particulière pour tous les membres de l'*Assemblea Popular de Vallcarca*. Merci à tous !

À Joan Vicente, pour avoir d'abord accepté de diriger cette thèse et surtout pour son support permanent pour la mener à terme. Un grand merci pour la grande liberté d'action et pour sa patience tant dans la direction que dans la révision. À David Giband, Professeur à l'*Université de Perpignan*, pour toute l'énergie transmise au commencement et son soutien, pour m'avoir donné la possibilité de rencontrer le monde de la recherche universitaire de l'intérieur. Dommage que notre collaboration ait dû s'achever prématurément... À Stéphane Michonneau, directeur scientifique de la *Casa de Velázquez*, pour son soutien et tout l'intérêt porté à mon travail. Enfin, un grand merci à toutes les personnes m'ayant convié au cours de ces années en tant qu'intervenant lors de colloques, ou pour m'avoir invité à participer à la rédaction d'un ouvrage, particulièrement à Yann Maury.

ÍNDEX

Sommaire

Resum – Resumen – Abstract	7
PRÉAMBULE. Définition de l'objet de recherche.....	8
PARTIE 1. PRÉSENTATION	11
1.1. Origine et motivations.....	13
1.2. Introduction générale.....	17
1.3. Objectifs et hypothèses	21
1.4. Méthodologie	24
1.5. Structure du travail	29
PARTIE 2. ÉTAT DE LA QUESTION DU LOGEMENT EN ESPAGNE ET EN CATALOGNE	33
2.1. Évolution et situation actuelle.....	35
2.1.1. Éléments généraux.....	35
2.1.2. Causes structurelles et partis-pris politiques.....	36
2.1.2.1. L'avènement d'une « société de propriétaires ».....	36
<i>Encadré 1. Définition du logement social</i>	<i>40</i>
2.1.2.2. Le mécanisme de la plus-value immobilière.....	41
2.1.3. Conséquences de l'explosion de la bulle spéculative.....	44
2.1.3.1. Secteur financier	44
2.1.3.2. Conséquences économiques sur la population.....	45
2.1.3.3. Conséquences sociales	48
2.1.4. Les particularités territoriales de la Catalogne	50
2.2. Cadre juridique et politique du logement	56
2.2.1. Législation générale.....	56
2.2.1.1. Définition des objectifs généraux et programmatiques	56
2.2.1.2. Les compétences uniques de l'État central touchant à la politique du logement.....	57
2.2.2. Législation catalane	60
2.2.2.1. La loi du droit au logement (2007), un changement en profondeur	63
2.2.2.2. Conséquences de la crise et réorientation des choix politiques	65
CONCLUSIONS GÉNÉRALES - PARTIE 2	67

PARTIE 3. L'HABITAT ALTERNATIF, L'EXPRESSION D'UNE CITOYENNETÉ (PRO)ACTIVE ?

69

3.1. De quoi parle-t-on ?	72
3.1.1. Besoin d'un terme générique : les expériences d'habitat alternatif	72
3.1.2. Des valeurs communes pour une nouvelle culture de l'habitat et de l'habiter	74
3.1.3. Vu de l'étranger, un phénomène bien réel et diversifié	77
3.1.3.1. Le FUCVAM, précurseur et modèle d'organisation	77
3.1.3.2. Les cas de l'Italie et de l'Allemagne, entre autogestion et auto-organisation.....	78
3.1.3.3. La « Coordin'action » (France), une seule et même voix pour défendre plusieurs voies	80
Conclusion partielle - Partie 3.1.	83
3.2. « SI SE PUEDE! ». L'affirmation de la voi-e/-x citoyenne.....	84
3.2.1. Les mouvements sociaux en Catalogne : Force contestataire, force de création	87
3.2.1.1. Le « mouvement associatif de voisinage ». Définition, revendications, actions et dynamiques spatiales	87
3.2.1.2. Le mirage du binôme représentation / participation citoyenne	92
3.2.1.3. L'institutionnalisation du mouvement de quartier, ou la légitimisation du «modèle Barcelone »	98
<i>Encadré 2. Le cas de Bon Pastor</i>	101
3.2.1.4. L' « okupation », la rébellion contre la marchandisation de la ville	102
3.2.2. Citoyenneté indignée, citoyenneté active. La <i>réinvention</i> des mouvements sociaux dans un contexte social fragilisé	106
3.2.2.1. « <i>Une autre société est possible</i> » : discours et stratégies d'action, éléments d'analyse théorique	108
3.2.2.2. Éléments de contexte et types d'acteurs	119
3.2.2.3. Les pratiques citoyennes pour la transformation de la ville, ou l'innovation sociale au quotidien.....	132
Conclusion partielle - Partie 3.2.	136
3.3. Les défis du tiers-secteur catalan : vers un changement de paradigme ?.....	137
3.3.1. Le tiers-secteur de l'économie, un objet pluri-forme	138
3.3.1.1. Définition.....	138
3.3.1.2. Panorama de l'Économie Sociale et Solidaire en Catalogne.....	140
3.3.2. Coopératisme et logement, couple vertueux ? De l'idéologie communautaire au pragmatisme libéral et spéculatif.....	144
3.3.2.1. Le coopératisme, définition et idéologie(s)	144
<i>Encadré 3. Cebrià de Montoliu de Togores, réformateur social, militant d'un nouvel urbanisme</i>	147
3.3.2.2. Coopératisme et logement en Catalogne, des rapports pleins d'ambiguïté	148
3.3.2.3. État des lieux	155

Conclusion partielle - Partie 3.3.	164
CONCLUSIONS GÉNÉRALES - PARTIE 3	165
PARTIE 4 - RÉSULTATS	
LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT ALTERNATIF EN CATALOGNE	167
4.1. Définition de l'objet d'étude dans son cadre territorial	170
4.1.1. Cadre légal et dispositifs formels existants	170
4.1.1.1. La <i>masoveria urbana</i>	171
<i>Encadré 4. Droit réel et Droit d'obligation, éclaircissements.</i>	175
4.1.1.2. Le modèle coopératif de cession d'usage.	176
4.1.1.3. Le droit de superficie	180
4.1.1.4. La propriété partagée et la propriété temporaire	182
4.1.2. La multiplicité des initiateurs-accompagnateurs	184
4.1.2.1. <i>Sostre Cívica</i> , la référence (malgré tout)	184
4.1.2.2. L'apparition de collectifs de jeunes professionnels en faveur de l'habitat alternatif	188
4.1.2.3. La CIC, acteur politique par essence	190
4.1.2.4. <i>Mula</i> , jeune collectif citoyen militant	192
4.1.2.5. Le mouvement de voisinage, entre deux eaux	195
Conclusion partielle - Partie 4.1.	198
4.2. L'habitat alternatif en Catalogne, une constellation d'initiatives	199
4.2.1. De la condition actuelle des initiatives, premiers éléments d'analyse	202
4.2.2. Des dynamiques diverses de constitution de démarches et de groupes porteurs	208
4.2.3. De l'homogénéité endogène des démarches	215
4.2.4. De la structure d'un collectif de (futurs) habitants	224
4.2.5. De la construction d'un projet en commun	232
4.2.6. De l'accès au logement : l'innovation collective au service d'un acte individuel	239
Conclusion partielle - Partie 4.2.	252
CONCLUSIONS ET SYNTHÈSE – PARTIE 4	254
PARTIE 5. DISCUSSION ET CONCLUSIONS	257
5.1. L'habitat alternatif en Catalogne, un phénomène bouillonnant mais un sujet encore immature	260
5.1.1. Une société en mouvement sur la question du logement	260
5.1.2. L'habitat alternatif comme expression de valeurs sociétales émergentes	263

5.1.3. Une vision plurielle et ambivalente de l'habitat alternatif	265
5.2. Une structuration nécessaire pour se transformer en une troisième voie complémentaire et démocratisée	269
PARTIE 6. BIBLIOGRAPHIE.....	273
ANNEXE.....	297

Índex de figures

Figure 1. Évolution du régime de tenure du logement en Espagne (en pourcentage).....	37
Figure 2. Nombre de logements protégés selon le régime de tenure (période 2005-2012).....	39
Figure 3. Endettement des ménages espagnols entre 1995 et 2013, selon leur revenu disponible.....	46
Figure 4. Personnes en risque de pauvreté ou d'exclusion sociale au sein de la population totale âgée de 18 ans et plus, entre 2005 et 2013.....	48
Figure 5. Procédures et mesures d'expulsions par ordre judiciaire en Espagne (2007-2013).....	50
Figure 6. Évolution du taux selon le régime de tenure du logement principal en Catalogne.....	52
Figure 7. Dépense mensuelle moyenne dédiée au logement de la part des ménages catalans (2004 à 2012).....	53
Figure 8. Les coopératives dans la promotion de logement protégé en Catalogne. Évolution 2005-2013.....	159
Figure 9. Modèle actuel du coopératisme de logement en Catalogne. Étapes principales d'une promotion.....	161
Figure 10. Modèle actuel du coopératisme de logement en Catalogne. Schéma général.....	163
Figure 11. Le système de « logements publics coopératifs » de la CIC.....	191
Figure 12. Recensement et répartition spatiale des initiatives d'habitat alternatif en Catalogne.....	201
Figure 13. Situation actuelle des programmes publics en faveur de l'habitat alternative.....	202
Figure 14. Dynamiques spatiales des démarches en cours d'habitat alternatif (Répartition par province et espace métropolitain).....	204
Figure 15. Période d'apparition des différentes initiatives.....	206
Figure 16. État d'avancement des initiatives.....	207
Figure 17. Typologie de constitution des démarches.....	209
Figure 18. Modèles de vivre-ensemble en fonction de la forme de l'habitat.....	226
Figure 19. Les démarches d'habitat alternatif actuelles selon leur régime de tenure.....	228

Figure 20. Les formes d'accès au foncier des démarches selon leur régime de tenure.....	235
Figure 21. La structure financière prévisionnelle de la démarche <i>La Borda</i>	241

Índex de Taules

Tableau 1. Chronologie de la politique du logement populaire sous le régime franquiste.....	154
Tableau 2. Les coopératives dans la promotion de logement protégé en Catalogne. Évolution 2005-2013.....	157

Resum

El treball d'investigació té per objecte analitzar totes les formes actuals d'habitatge alternatiu basades en la participació i la cooperació a Catalunya, és a dir, aquelles iniciatives formals de dimensió col·lectiva que situen l'habitant, l'individu al centre de l'acció. Es tracta de comprendre si, a Catalunya, les experiències alternatives actuals poden definir un nou model d'habitatge, més participatiu, solidari i cooperatiu. Per consegüent, el treball s'estructura en tres grans blocs. El primer dibuixa el context de la qüestió de l'habitatge a Espanya i a Catalunya, així com el marc legislatiu vigent. El segon proposa definir l'objecte de reserca a més d'emmarcar-lo en la retòrica de la societat catalana. El tercer, que estudia la diversitat de l'habitatge alternatiu per l'anàlisi creuada dels actors, les estructures i les formes. Finalment, la tesi clou amb una discussió i unes conclusions que permeten interpretar els grans reptes d'aquest fenomen cap a un canvi de paradigma, per l'apropiació i la creació d'una xarxa solidaria de l'habitatge alternatiu mitjançant l'intercooperació.

Resumen

El trabajo de investigación tiene por objeto analizar todas las formas actuales de vivienda alternativa basadas en la participación y la cooperación en Cataluña, es decir, aquellas iniciativas formales de dimensión colectiva que sitúan el habitante, el individuo en el centro de la acción. Se trata de comprender si, en Cataluña, las experiencias alternativas actuales pueden definir un nuevo modelo de vivienda, más participativo, solidario y cooperativo. Por consiguiente, el trabajo se estructura en tres grandes bloques. El primero dibuja el contexto de la cuestión de la vivienda en España y en Cataluña, así como el marco legislativo vigente. El segundo propone definir el objeto de investigación además de enmarcarlo en la retórica de la sociedad catalana. El tercero, que estudia la diversidad de la vivienda alternativa para el análisis cruzado de los actores, las estructuras y las formas. Finalmente, la tesis concluye con una discusión y unas conclusiones que permiten interpretar los grandes retos de este fenómeno hacia un cambio de paradigma, para la apropiación y la creación de una red solidaria de la vivienda alternativa mediante la intercooperación.

Abstract

The research aims to analyze all current forms of alternative housing based on participation and cooperation in Catalonia, those formal initiatives with collective dimension which put the inhabitant, the individual at the center of the action. It is understood if, in Catalonia, current alternatives experiences can define a new model of housing, more participatory, supportive and cooperative. Therefore, the work is divided into three sections. The first draws the context of the issue of housing in Spain and Catalonia, as well as the current legislative framework. The second proposes to define the object of research then to frame it in the rhetoric of Catalan society. The third, which studies the diversity of alternative housing for cross analysis of actors, structures and forms. Finally, the thesis concludes with a discussion and conclusions that allow interpreting the great challenges of this phenomenon to a paradigm shift for the appropriation and the creation of a solidarity network of housing alternative through the inter-cooperation.

PRÉAMBULE

Définition de l'objet de recherche

Cette partie pré-introductive prétend clarifier les termes du titre et qui apparaîtront tout au long du présent travail de recherche. Une description préalable des mots et expressions doivent permettre en effet de préciser l'objet et les objectifs de l'étude.

Les raisons de ce préambule sont diverses, mais toutes sont intimement liées à la difficulté que peut représenter le foisonnement de termes, expressions et définitions permettant de caractériser un phénomène « dans l'air du temps » : l'habitat alternatif. En effet, la violence de la crise économique et financière mondiale, et la politique de rigueur menée par l'Union Européenne ainsi que les différents gouvernements nationaux depuis 2009 ont fait (re)surgir l'idée de fin de cycle, de crise de modèle, de crise sociétale, de crise de la démocratie représentative. Ces événements ont fait éclater le besoin de changer de matrice, favorisant ainsi le retour des discours alternatifs (dans le sens de *solution de remplacement*), quelles que soient leurs origines par ailleurs, sous une forme adaptée au contexte actuel. L'avènement des réseaux sociaux et l'instantanéité des échanges qu'offre désormais Internet permettent d'amplifier ces propos et de diffuser les moyens d'actions et les bonnes pratiques à travers la population. L'habitat alternatif s'insère dans cette atmosphère et dans cette volonté de changement de la part d'une partie de la population.

Le postulat de base du présent travail a été d'opter pour le terme générique **d'habitat alternatif** pour qualifier l'objet de recherche. Il s'agit là d'un phénomène aux contours flous, au choix une « *nébuleuse traversée de plusieurs tendances* » (D'Orazio, 2012) ou une constellation de démarches, qualifiant des réalités très diverses selon les initiateurs, le collectif, les habitants, le type d'habitat. Relevons d'ailleurs dès à présent le caractère unique de chacune des expériences menées, du fait du parcours et du projet de vie distincts de ses habitants. Quel lien en effet entre un groupe d'amis développant un projet de « *retour à la terre* »¹ et l'occupation de bâtiments vides en espace urbain par des *squatters* ? C'est tout l'intérêt du présent travail. Le champ d'étude est donc vaste, mais quelle que soit la manière de l'appréhender, il renvoie toujours à l'idée d'un « habiter autrement », d'une « autre manière d'habiter », centrale dans notre recherche.

D'où la nécessité de définir conceptuellement l'objet : dans notre propos, l'expression d'habitat alternatif regroupe plusieurs phénomènes et formes qui permettent de définir l'ensemble des **expériences formelles d'habitat de dimension collective**, fondées sur la participation et la coopération, replaçant le citoyen et l'habitant au centre des préoccupations et de l'action. Ainsi, le terme « formel » renvoie à des pratiques encadrées et/ ou reconnues par les institutions par la détention d'un statut légal d'occupation, au contraire de pratiques

¹ Selon l'expression proposée en 1905 par Jules Méline pour qualifier un mouvement contraire à l'exode rural (le terme « néo-ruraux » est également employé aujourd'hui). Voir également la série de bandes dessinées humoristique contemporaine *Le Retour à la terre* de Jean-Yves Ferri et Manu Larcenet.

« informelles » (aléales, c'est-à-dire en marge de la loi, ou illégales) comme peuvent l'être le squat, le bidonville ou encore l'habitat nomade ou temporaire par exemple. Dans les faits, il peut s'agir tant d'une promotion immobilière (autopromotion ou non) que d'une gestion collective de logements ou de bâtiments, fondée sur la participation active des habitants et leur volonté de maximiser les besoins individuels tout en favorisant l'intérêt collectif, selon les principes de collaboration, d'entraide et de solidarité. Pour autant, les termes aujourd'hui utilisés pour faire référence aux expériences et pratiques participatives et coopératives de l'habitat présentent tous une certaine ambiguïté, souvent empruntés pour qualifier des réalités le plus souvent rattachées à un contexte territorial propre, et qui si elles sont sorties de leur contexte peuvent provoquer facilement des interprétations erronées. Citons pêle-mêle les termes d'*habitat participatif*, d'*habitat coopératif*, de *cohabitat*, d'*habitat groupé*, d'*habitat partagé*, de *coopératives d'habitants*, ou encore de *co-housing* (entres autres). Si tous qualifient des formes d'habitat alternatif collectif fondé sur la participation et la coopération, il n'en est pas moins vrai que les formes d'habiter et les structures d'organisation et de gestion sont très diverses. L'utilisation d'un de ces termes réduit de fait l'objet de recherche, et ne permet pas d'analyser la grande pluralité des pratiques ni leurs différences. C'est pourquoi dans le cadre de la présente étude, il n'aurait pas été opportun de se limiter à une forme ou une autre d'alternative d'habitat, d'homogénéiser les expériences sous un terme restrictif. Cela aurait abouti par ailleurs à appliquer une expression provenant du langage spécifique français à l'étude d'un phénomène se situant dans un territoire riche d'une autre histoire, d'une autre approche du logement et de l'habitat, d'un autre modèle, d'une autre problématique². Et donc au final à ne pas tenir compte du contexte territorial catalan, pourtant singulier sur cette question, auquel s'attache le présent travail. Il nous semble plus opportun de privilégier une approche globale par l'utilisation de l'expression « habitat alternatif », afin de se concentrer sur les raisons individuelles et les stratégies collectives mises en place pour accéder à un logement. Le titre du présent travail fait d'ailleurs référence à la notion de **troisième voie de l'habitat**, de notre point de vue complémentaire à l'objet de recherche, car elle permet de s'intéresser justement à ces stratégies d'accès au logement. Elle permet en effet de qualifier l'ensemble des initiatives se situant d'une part **entre le secteur public** (voué au logement social) **et le secteur privé** (aux mains des promoteurs immobiliers obéissant au marché), et d'autre part **entre la propriété et la location**³.

Cette notion renvoie de fait aux questions de **promotion de l'habitat**. En effet, au cours du XX^{ème} siècle s'est développée la structure en binôme de promotion de l'habitat, s'appuyant sur la mise en place des thèses capitalistes : au privé la production de biens immobiliers marchands pour les populations ayant la volonté et les moyens d'accéder à la

² Pour preuve de ces différences, la (quasi) absence dans la littérature, dans les discours ou dans le milieu de la recherche en Espagne et en Catalogne en particulier, des termes précités pourtant jouissant d'un cadre légal. Tout le contraire de la richesse des ouvrages ou articles dédiés à ces phénomènes en France depuis quelques années, et leur reconnaissance récente dans la législation (loi dite ALUR, publiée au *Journal Officiel* du 26 mars 2014).

³ Il est également possible de lui rattacher une troisième valeur, entre habitat individuel et habitat collectif, à laquelle il sera fait moins référence dans le cadre de la présente recherche, principalement car elle s'attache à d'autres concepts et thématiques.

propriété ; et à charge du secteur public de mettre en place un politique de logement social pour les populations les plus pauvres, selon un rôle d'État-Providence, garant du bien-être de la société et permettant d'accorder les mêmes droits à tous. L'Espagne, malgré la dictature franquiste, n'échappa pas à la mise en place de ce modèle structurel de la promotion de logement, comme nous le verrons par la suite. L'avènement des thèses libérales et de la mondialisation au cours des années 1980, notamment par la mise en place du Marché Commun Européen⁴, voit apparaître des acteurs dits « sociaux », c'est-à-dire des entités privées sans but lucratif (Nyssens, dans Laville, Cattani, 2006, p.619), provenant de la *société civile*, cherchant à combler l'effacement de plus en plus prononcé de la politique sociale publique : ce sont des associations, fondations, patronats, mutuelles et bien entendu coopératives. Société civile et « tiers secteur » serait donc dans cette logique deux termes confondus, définissant ces entités *actuant* (agissant) entre le secteur marchand et le secteur public (Bacqué *et al.*, 2006, p.10). Ce « tiers secteur » est de plus en plus communément nommé Économie Sociale et Solidaire (ou ESS), faisant référence aux principes d'entraide, de solidarité, de participation, d'égalité, d'innovation et parfois d'autogestion qui caractérisent cette « autre » économie. L'irruption de l'ESS dans la problématique de l'habitat, considéré par les citoyens comme un droit fondamental qu'il s'agit de garantir, ouvre la porte à une troisième voie.

Dans le contexte de crise du logement, cela conduit au développement d'un habitat alternatif qui n'est pas sans rappeler celui de l'ESS, notamment dans la prise en charge par la société civile des problèmes socio-économiques auxquels ni l'État ni le marché libre ne peuvent répondre.

Fourquemin, 2010, p.108.

Cette notion de troisième voie de l'habitat intègre également la question du **mode d'occupation du logement**, dans le fait de proposer des formes alternatives de statut d'occupation, autres que la propriété et le bail immobilier (location), favorables à un vivre-ensemble collectif cohérent et convergent. En effet, l'idée d'habitat alternatif repose sur une volonté de développer un autre modèle de valeurs *morales*, comme peuvent l'être la solidarité et la participation, mais également sortir de la vision *marchande* du bien habitat. Pour reprendre la pensée d'Henri Lefebvre, il s'agit de prendre en compte la valeur d'usage d'un bien réel, dans notre cas l'*objet* logement, plutôt que sa valeur d'échange provenant de sa marchandisation. Le terme d'usage relève ainsi une certaine ambiguïté dans le rapport avec la propriété pour ces expériences alternatives : celle-ci se doit d'être dans l'idéal collective, afin de créer un verrou (du moins contrôler) à la valeur marchande de l'habitat qui permet à terme les conditions pour sortir du système spéculatif immobilier ; et pourtant son usage se doit d'être individuel (individu ou cellule familiale). Ces stratégies alternatives d'accès et d'occupation du logement reposent ainsi sur des formes juridiques innovantes, bonifiant l'individu par son appartenance à un collectif.

⁴ Ce qui correspond à la période à laquelle l'Espagne fait son entrée au sein de la Communauté Européenne, le 1^{er} janvier 1986.

PARTIE 1

PRÉSENTATION

1.1. Origine et motivations

Le présent travail est le fruit d'un très long processus de maturation, de nombreux doutes et reconsidérations quant à son développement. Il fut initié en novembre 2009, dans un *entre-deux* contextuel pour le moins déroutant : après la première déflagration produite par l'explosion de la bulle immobilière, mais bien avant les premières conséquences réelles sur la société et les conditions de Bien-être. Les démarches d'habitat alternative n'étaient alors que des expériences originales menées par des collectifs pionniers, mais montraient de très bonnes perspectives futures, poussées notamment par le secrétariat au logement de la *Generalitat*⁵. Si l'idée originelle était de partir sur une comparaison entre deux territoires voisins (la Catalogne et la région Languedoc-Roussillon) mais appartenant à deux pays différents, afin de voir comment l'habitat alternatif était abordé par les autorités et quelles étaient les perspectives d'avenir, ce projet initial fut vite abandonné. En effet, la région française ne présentait à ce moment que des projets hypothétiques, sans aucun objet concret à analyser. D'où la réorientation sur le seul territoire catalan, poussé par l'intuition que toutes les conditions étaient réunies pour pouvoir observer et analyser les dynamiques et le développement des pratiques alternatives à court terme, en même temps que le phénomène se mettait en place. Ce fut bien le cas, mais il fallut attendre plusieurs années avant de pouvoir obtenir une quantité de démarches conséquentes permettant d'en faire le sujet du présent travail de recherche. Tout semble (enfin) s'accélérer depuis ces deux dernières années, et les projets commencent à émerger en nombre ci et là, y compris au sein de l'espace métropolitain. Ce travail vient alors sans doute trop tôt, l'habitat alternatif se situant désormais en plein cœur des préoccupations sociales, comme ont pu le démontrer les résultats des dernières élections municipales à Barcelone. Les dynamiques et les relations sont en cours de construction, les outils et les acteurs en cours de consolidation, et le phénomène face au défi de l'organisation et de la structuration.

Pour autant, malgré les nombreux soubresauts et réorientations, l'objet de recherche n'a que très peu évolué, la problématique étant basée à l'origine sur l'approche faite communément en France et en Belgique de ces « formes alternatives de production de logement » reposant sur des méthodes de participation et de coopération de la société civile, telles qu'elles sont définies dans le *Livre Blanc développé par l'Association de l'habitat participatif* (Euvrard, 2011, p.60). En effet, lors de ma précédente expérience professionnelle au sein d'un Bureau d'Études en urbanisme et aménagement, il m'avait été donné de travailler à l'accompagnement d'un projet coopératif à Louvain-la-Neuve (Belgique). Ce projet m'avait totalement passionné, notamment la nécessité permanente de rassurer et de convaincre le voisinage ainsi que les autorités publiques. En effet, que venait faire ces « néo-hippies », cette « secte communautariste », (ou pire !) ces « nostalgiques de mai 68 » dans le voisinage et troubler la tranquillité des riverains ? Pourtant, à force de réunions, de visites et surtout de beaucoup de pédagogie, la grande majorité des craintes fut levée et le projet se

⁵ La *Generalitat* (ou « Généralité » en français) représente l'organisme politique régissant la communauté autonome de Catalogne. Elle est formée par le Parlement, le Président de la *Generalitat*, le conseil exécutif ou gouvernement, ainsi que d'autres institutions établies par le Statut d'Autonomie de la Catalogne, approuvé le 19 juillet 2006.

développa dans un véritable enthousiasme, et bien évidemment dans la curiosité. Il en fut de même pour moi, car bien que convaincu par la démarche, j'acquis les connaissances et les compétences tout en y travaillant. Dès lors, j'ai toujours conservé un intérêt pour ces démarches alternatives, pour toutes ces personnes qui décident de vivre autrement et de sortir peu à peu du modèle consumériste et spéculatif du logement, et au final d'agir sur leur vie. Cet intérêt fut de nouveau éveillé peu de temps après mon arrivée à Barcelone, suite à une conférence sur la situation du logement et à l'intervention de Raül Robert, de l'association *Sostre Cívic*. Décidé à m'intéresser de plus près à ces alternatives d'habitat et à mettre en place une véritable démarche scientifique, l'idée d'y consacrer une thèse de recherche germa naturellement.

Par conséquent, en se basant sur les récents changements dans la législation catalane sur le logement favorable à la diffusion des pratiques coopératives, le travail de recherche s'orienta d'abord sur les coopératives d'habitant « citoyennes », émanant de la « société civile ». Un premier recensement des projets (en réflexion ou à un stade plus avancé) permit de conforter l'idée selon laquelle les nouvelles pratiques coopératives apparaissaient comme une solution alternative en terme de logement. La définition suivante servait alors de « socle » conceptuel pour caractériser cette idée nouvelle en Catalogne, une forme de « troisième voie » pour le logement, entre logement social et promotion privée :

*Regroupement de personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie.*⁶

Pourtant, cette approche conceptuelle est peu à peu apparue comme difficilement applicable à la situation observable en Catalogne. Les termes d'*habitat participatif*, d'*habitat coopératif*, de *cohabitat*, de *coopérative d'habitants*, permettant de caractériser ces formes alternatives par la législation, les institutions, les chercheurs et les acteurs en France, ne connaissent pas d'équivalent en Catalogne (et plus généralement en Espagne), dans la littérature comme dans les discours se rapportant à ce phénomène⁷. Les premiers témoignages recueillis révélèrent que, si la volonté de proposer une autre manière d'habiter est importante, le besoin de répondre à des difficultés d'accès au logement dans un contexte de spéculation folle, mais aussi de crise économique et financière, est également essentielle dans la plupart des initiatives. En fait, une mixité entre engagement idéologique et démarche pragmatique, dont la part varie d'un projet à l'autre, une approche bicéphale qui n'est pourtant pas propre à la Catalogne. La politique publique de logement, le modèle immobilier et d'accession au logement s'avéraient être fondamentaux pour appréhender l'objet de recherche. En effet, il n'était pas possible d'étudier l'objet de recherche sans analyser au préalable la situation du logement en Espagne et en Catalogne ; la quasi-inexistence d'un

⁶ Définition émise par l'association HABICOOP [voir le site <http://www.habicoop.fr/>]

⁷ Sur le site du centre de terminologie catalane [<http://www.termcat.cat/>], organisme de référence linguistique, aucun de ces termes n'est repris. Afin de résoudre les difficultés de traduction et trouver un équivalent, une consultation a été entreprise pour tenter de résoudre les doutes terminologiques, concluant à une traduction littérale des termes en français « par défaut ».

parc public de logements sociaux (« à loyer modéré » pour continuer dans la rhétorique française), le très fort taux de propriété de logement notamment.

De là ont surgi diverses questions :

- La difficulté à caractériser et définir les termes de *cooperativa d'habitatge* ou *cooperativa de vivienda*, pourtant largement présents dans la littérature comme dans les faits. Dans un premier temps il apparut opportun d'étudier l'importance de ces pratiques, qui dans notre esprit se rapprochaient de notre choix conceptuel d'alors. Un choix qui se révéla rapidement inadapté⁸ et qui posa un véritable problème sémantique. En effet, cette appellation générique fait référence au type de gouvernance, et non aux pratiques ou aux actions d'un collectif habitant dont l'objectif est de s'émanciper du discours institutionnel en s'appropriant la problématique du logement et proposer une autre voie. Le regroupement d'expériences et de projets poursuivant des objectifs parfois antinomiques sous une unique expression posait ainsi la question de la difficile identification et reconnaissance de ces initiatives situées hors cadre institutionnel, mais pourtant bien intégrées dans le secteur « formel » du logement.
- L'influence du contexte actuel, social et économique-financier, sur l'objet d'étude. En effet, l'explosion de la bulle spéculative et ses conséquences semblent redessiner en profondeur la perception de la société espagnole sur le modèle de logement.
- Le rôle de la *société civile*, des agents associatifs, du tiers-secteur, mais surtout des citoyens dans cette nouvelle problématique ; et l'éventualité d'un sentiment émergent d'émancipation vis-à-vis des secteurs public et marchand, de prise en charge par soi-même afin d'agir directement sur une situation de difficultés croissantes d'accès au logement.
- Le besoin de caractériser l'originalité du territoire catalan, afin d'en justifier le choix dans le cadre de la recherche. À partir de cette interrogation, il semblait nécessaire de s'intéresser au contexte historique pour identifier des spécificités catalanes depuis l'émergence d'une politique de logement. L'analyse du contexte juridique apparaissait également essentielle, du fait notamment de la répartition du pouvoir de législation et de décision entre État central et gouvernement régional dans un système territorial par communauté autonome.

Ainsi, il apparaissait primordial de *contextualiser* l'objet de recherche et de sortir d'une approche conceptuelle unique par le citoyen, l'habitant, trop limitative dans le cadre territorial adopté. De là l'obligation (et les difficultés en découlant) de se libérer mentalement d'une vision trop « franco-française » sur ces formes alternatives, afin d'en comprendre toutes les dimensions et les modes d'application en Catalogne. Ce travail d'« appropriation culturelle » a sans nul doute été le plus compliqué et le plus long pour mener à bien la présente thèse de doctorat, mais au final plus que bénéfique pour comprendre comment est pensé et appréhendé l'objet logement, ainsi que les tenants et les aboutissants de toutes les

⁸ Voir notamment *infra*, chapitre 2.4.2.

lutttes et revendications s'y référant dans la société catalane et plus généralement espagnole.

1.2. Introduction générale

La problématique du logement en Catalogne connaît actuellement une révolution silencieuse, un phénomène qui n'en est qu'à ses premiers balbutiements. L'explosion de la bulle spéculative immobilière espagnole en 2007-2008 et l'entrée en crise économique et financière de l'Espagne ont été les éléments déclencheurs du besoin fondamental de voir naître une « nouvelle culture de l'habitat », matérialisée par la (ré) apparition d'un habitat alternatif, collectif et solidaire. Ce contexte de crise a surtout permis à la *société civile* (ou plus justement aux agents du *tiers* ou *troisième secteur*) de prendre conscience de ce besoin, de s'approprier les connaissances et les outils à dispositions, conjointement à une jeunesse et une frange de la population désireuses de changer de modèle. Si la Catalogne représente une particularité au sein du territoire espagnol, c'est bien car le substrat était présent, de qualité, et ne demande qu'à être semé afin de faire éclore des pratiques alternatives disséminées ici ou là. Ce substrat est à la fois le fruit d'une certaine tradition pour la contestation, la coopération et la « *citoyenneté active* » (Dewey, 2010⁹), mais aussi de décisions et de choix légaux originaux en matière de politique publique de logement. Aujourd'hui, si la Catalogne n'a pas le monopole des démarches d'habitat alternatif au sein de l'État espagnol, elle y représente du moins un formidable « vivier de culture » et d'expériences qui vient nourrir les autres territoires, et qui s'en nourrit en retour selon un phénomène de dynamiques transversales. Car la recherche d'alternatives dans l'habitat n'y est pas en effet une question nouvelle : les relations entre habitat et participation composent une longue (et chaotique) progression depuis la fin du XIX^{ème} siècle. Barcelone et sa région métropolitaine sont sans aucun doute le territoire le plus enclin à cette éclosion, son histoire contemporaine étant marquée par la vigueur des mouvements sociaux et les luttes pour le logement populaire et pour la transformation de la ville, dans un contexte urbain dense et complexe. Car l'enjeu principal qui sous-tend cette « nouvelle culture de l'habitat » est bien là : il s'agit bien de transformer la ville, l'espace urbain, en modifiant d'abord l'action et le rapport de valeur des individus sur le logement. Ce qu'Henri Lefebvre démontrait déjà dans son ouvrage *Le droit à la ville*, en 1968, et que les penseurs du « modèle Barcelone » se sont attelés à défendre à son apparition.

Malgré les changements importants qu'ont connu l'Espagne et la Catalogne depuis les années de Transition démocratique¹⁰, « *s'il y a un point où la dictature a laissé durablement son empreinte, c'est bien la politique générale du logement, l'héritage de son modèle urbanistique et la pratique de l'escroquerie (« pelotazo ») immobilière* » (Naredo, 2011, p.35). Les différentes vagues de libéralisation de l'économie¹¹ et du foncier au cours des années 1990 n'ont fait que renforcer la « culture de la propriété » héritée du franquisme

⁹ « *La démocratie s'appuie sur une citoyenneté active et informée* » et sur la « *formation d'un public actif, capable de déployer une capacité d'enquête et de rechercher lui-même une solution adaptée à ses problèmes* » (Dewey, 2010).

¹⁰ Ce terme est utilisé pour qualifier la période comprise entre la fin de la dictature franquiste (20 novembre 1975) et le rétablissement des institutions démocratiques, représenté par l'approbation de la Constitution par référendum (6 décembre 1978).

¹¹ Suite à l'entrée dans la Communauté Européenne le 1^{er} janvier 1986.

et des pratiques spéculatives immobilières à outrance. Même les principes coopératifs ont été détournés de leur idéologie, de leur fonction afin d'alimenter encore un peu plus cet « *individualisme possessif* » (Harvey, 2008), représenté par la propriété individuelle de son logement. Jusqu'à l'explosion. Les conséquences d'années de spéculation immobilière sans limite se font jour peu à peu, laissant entrevoir la situation de délabrement d'une société sous le choc, ayant pris part elle aussi (parfois malgré elle) à cette euphorie immobilière. Et ce sans parler des conséquences économiques, financières, environnementales de cette « *folie constructive* » (Vorms, 2009). La lente prise de conscience collective de la nécessité de changer de modèle, de paradigme en matière de logement apparaît depuis 2007, du moins de la nécessité d'une *autre* option crédible, d'une « nouvelle culture de l'habitat » aujourd'hui incarnée par des démarches d'habitat alternatif. Si ce phénomène est encore peu visible dans la pratique, certaines initiatives issues de la *citoyenneté active* et/ou du *troisième secteur* permettent tout de même de qualifier les différentes options prises pour « faire autrement » le logement, voire « habiter autrement ». Elles permettent également de s'interroger sur le rôle joué par le pouvoir public et les agents économiques traditionnels, mais aussi sur le contexte idéologique des acteurs.

Ces interrogations justifient les objectifs du présent travail de recherche : analyser toutes les formes d'habitat alternatif se basant sur la participation et la coopération en Catalogne, à travers l'analyse de diverses expériences en cours. La question de l'habitat alternatif ou l'habitat coopératif aujourd'hui en Catalogne et plus généralement en Espagne est quasiment absente du monde universitaire, et il est nécessaire de se tourner vers les journaux et les revues spécialisées pour trouver trace d'articles faisant référence à des expériences d'habitat de ce type actuellement. Différents travaux nous permettent néanmoins de connaître l'histoire du mouvement coopératif d'habitat, notamment du début du XX^{ème} siècle. Citons les travaux de Mercè Tatjer sur le mouvement coopératif barcelonais (1998) ou de Jordi Franquesa Sanchez sur les Communautés Jardins (2009). Les ouvrages de Albert Pérez Barò (1966, 1989) sont également essentiels pour appréhender la riche histoire du coopératisme en Catalogne. Le thème des coopératives de logements fait l'objet au contraire depuis plusieurs décennies de nombreux travaux universitaires issus d'écoles d'ingénieurs ou d'architecture, et donc se focalisant sur les techniques de construction et l'aménagement architectural de bâtiments collectifs.

Pourtant, il s'agit d'un sujet qui est abondamment commenté et débattu au sein des mouvements sociaux nés de la crise, dans les milieux associatifs de quartier et de la jeunesse, dans les réseaux de l'ESS, dans le monde caritatif, également au sein de la *Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya* (ou FCHC, Fédération des coopératives de logements de Catalogne) ou des administrations publiques locales de l'habitat. En effet, l'irruption dès 2004 du principe de **cession d'usage**, sur base du modèle scandinave dit *Andel* et par l'intermédiaire d'agents associatifs, a été comme l'élément déclencheur pour concevoir d'une autre manière l'habitat coopératif en Catalogne. L'appropriation de la part de l'administration publique de ce nouvel outil et son incorporation dans le dispositif légal catalan en matière de politique publique de logement à partir de 2007, a éveillé alors l'intérêt des agents économiques du secteur immobilier. L'explosion de la bulle spéculative immobilière en 2007-2008, et la crise économique et financière qui l'a suivi, ont

définitivement convaincu une partie de la société de la nécessité de concevoir une « nouvelle culture de l'habitat ». Le modèle coopératif par cession d'usage est ainsi apparu comme l'une des voies à suivre de la part du *troisième secteur* et de la *citoyenneté active* pour mettre en pratique l'habitat alternatif, conjointement à la (ré)émergence d'autres formes collectives et solidaires de promotion de l'habitat. Devant les difficultés économiques rencontrées par les administrations publiques locales pour développer et financer des projets alternatifs, bien que disposant des outils réglementaires pour le faire, ainsi que les grandes difficultés économiques du secteur immobilier privé, c'est sous l'impulsion d'activistes et militants pour l'accès au logement et de regroupements de citoyens actifs qu'ont pu voir le jour des expériences sur le territoire catalan. Pour autant, il s'agit d'un mouvement qui est loin d'être homogène, plusieurs visions et références se confrontent et révèlent des modes de production et de gestion diverses. Nous pouvons d'ores et déjà dégager deux grandes tendances, faisant écho à la notion de *troisième voie* du logement :

- La recherche d'une alternative à la promotion classique du logement, entre la production par l'administration publique ou par les agents privés (le marché), prenant référence sur des expériences locales anciennes et / ou étrangères.
- La recherche de nouvelles pratiques de l'habitat et du collectif, privilégiant non seulement la transformation de la représentation mentale du logement, mais également une autre forme d'appropriation et d'organisation de l'espace privé et public.

La distinction entre logement et habitat pour l'une et l'autre de ces grandes tendances n'est pas anodine. Elle démontre le type d'approche des acteurs : l'une semble plus pragmatique, s'attachant à *l'objet* logement (c'est-à-dire un bien matériel), sa promotion, sa production, sa gestion ; l'autre se focalise sur le cadre de vie des hommes en société (l'habitat) et apparaît comme plus idéologique. Mais si certains font appel à des pratiques territoriales et des contextes historiques particuliers, se plaçant dans un rapport de luttes ou d'auto-organisation vis-à-vis des pouvoirs, d'autres s'inscrivent dans une démarche plus pragmatique pour développer un projet de vie collectif mais respectant la sphère privée, et détachée de toute approche contestataire ou transformatrice à portée globale.

Question de recherche

La question suivante guidera le présent travail de recherche, afin d'y apporter des réponses :

En Catalogne, les expériences alternatives actuelles peuvent-elles définir un nouveau modèle de l'habitat, fondé sur la participation, la solidarité et la coopération ?

L'intérêt du présent travail est donc de réaliser un panorama de toutes les formes légales d'habitat alternatif actuelles en Catalogne, de les analyser et les interpréter en faisant le lien entre passé et futur. Bien que réalisé dans le cadre universitaire et selon une recherche codée et normée, notre intention depuis le début est de lui donner un caractère pratique. Il prétend donc, dans un premier temps, les rendre plus visibles et lisibles auprès du public, qu'il soit universitaire, professionnel ou citoyen habitant ; et au final faciliter

l'apparition de nouvelles mises en pratiques par la connaissance et la prise de conscience. Dans un second temps, permettre aux praticiens et aux institutions de s'interroger sur leur rôle dans le changement sociétal et les défis majeurs à relever pour diffuser amplement et durablement cette autre forme d'habiter, cette nouvelle culture de l'habitat.

1.3. Objectifs et hypothèses

L'objectif général de la thèse de doctorat est d'analyser et d'interpréter les initiatives participatives et coopératives d'habitat actuellement en Catalogne, pour en comprendre la grande hétérogénéité et tenter d'en améliorer la lisibilité.

Pour ce faire, nous nous appuyerons sur les trois sous-objectifs suivants pour mener à bien le présent travail de recherche :

- 1) Analyser le rôle et la place du coopératisme en Catalogne dans la production de l'habitat et dans la politique publique de logement, en nous appuyant sur une mise en perspective historique. Il apparaît en effet que le secteur coopératif a largement contribué à la construction d'une politique publique sur base du modèle d'accession au logement, oubliant les principes idéologiques de solidarité et de participation en faveur de pratiques poursuivant *in fine* une logique de profit. Pourtant, Cette quasi-institutionnalisation des coopératives n'a pas toujours été le cas par le passé, lointain ou proche. Et certaines évolutions récentes dans la législation du logement font référence à la fois à l'histoire locale mais aussi à des expériences étrangères, à la recherche de pratiques d'habitat alternatif.
- 2) Recenser et analyser les démarches collectives actuelles d'habitat alternatif se basant sur la participation et la coopération, de leur construction aux pratiques habitatives en passant par les discours. Le contexte économique et ses répercussions sur la société et le climat social, comme facteur de (ré)apparition et d'appropriation d'autres formes d'habitat, doivent notamment être explicités au préalable. Ils nous permettront alors d'identifier les pratiques réelles des projets idéalisés, les initiateurs et les acteurs, les promoteurs et leurs objectifs, les modes de production et de gestion, la place donnée à la participation des habitants, le vivre-ensemble projeté et pratiqué. Il semble en effet y avoir une divergence de perception, d'application et de finalité de nouveaux outils légaux apparus depuis le début du XXI^{ème} siècle dans le droit catalan des institutions publiques et privées et des citoyens, des milieux associatifs, des acteurs du troisième secteur. Il sera donc également nécessaire d'analyser plus particulièrement les initiatives citoyennes, pour comprendre si elles représentent les prémices d'un changement de paradigme à travers une autre perception de l'objet logement fondée sur la valeur d'usage, la collaboration, la solidarité et l'auto-organisation.
- 3) Exprimer les grands défis à venir afin que ce phénomène d'habitat alternatif ne soit pas qu'un *feu de paille* et se diffuse durablement dans la société. Sur ce thème, l'aspect stabilité des politiques publiques devra être abordé, tant le rôle des représentants politiques et de l'administration publique semble essentiel dans son implantation. Pour autant, selon les facultés d'auto-organisation et d'autogestion de la citoyenneté et des groupes habitant, il peut être limité et ne

pas agir sur la durabilité et la capacité de transformation des agents civiques (associations, tiers secteur, citoyens actifs, militants). L'émergence de « grands » acteurs et leurs interrelations seront évoquées, ainsi que la nécessaire mise en réseau des pratiques dans un objectif de partage des expériences. Ce phénomène sera appréhendé à diverses échelles, du local à l'international, ainsi que l'adhésion ou la collaboration à des réseaux poursuivant certains objectifs en commun.

L'ensemble de ces objectifs prétendent donc démontrer **l'hypothèse générale** suivante :

Les initiatives participatives et coopératives d'habitat qui sont en cours en Catalogne représentent une alternative crédible au modèle de politique de logement et à son accession actuellement en crise, ouvrant la voie à un changement de paradigme.

Cette hypothèse générale se divise en trois hypothèses spécifiques :

- 1) L'apparition (ou la réémergence) d'outils légaux originaux durant la dernière décennie, favorable à la création d'un habitat alternatif, est la conséquence d'un contexte de crise qui démontre l'échec de la « société de propriétaire ». Leur appropriation et leur diffusion progressive au sein de la population sont le fait de collectifs citoyens, accompagnés d'agents associatifs et du *Troisième Secteur*. Tous s'appuient sur une forte tradition locale pour le mouvement coopératif et la participation active des citoyens dans la vie publique, mais également sur une volonté de réorienter la politique catalane en matière de logement public. Les récents mouvements sociaux participent à créer un climat social favorable à la prise de conscience citoyenne de la nécessité d'alternatives à l'action institutionnelle en matière de logement d'inspiration néolibérale.
- 2) Ces initiatives démontrent l'intérêt croissant d'une partie de la population à participer de manière effective et collective sur leurs conditions de logement, face à une défiance grandissante envers les institutions publiques et le binôme secteur immobilier – secteur financier. Encouragés par des *citoyens experts* (issus de l'ESS, des mouvements sociaux ou du tissu associatif), ces *citoyens ordinaires* développent des stratégies d'*empowerment* et d'auto-organisation, dans le but de maîtriser leurs choix et d'agir sur leur cadre de vie, de partager des valeurs communes de coopération, de durabilité, d'innovation. Leur espace d'actuation se situe dans « *l'Entre deux, entre l'autogestion pure et l'État¹² grand organisateur de la société* », pour reprendre les mots de M. H. Blais (2007, cité dans Maury, 2011, p.14). Au final, il s'agit de faire émerger, de manière

¹² L'État est dans ce cas appréhendé comme « *société politique résultant de la fixation, sur un territoire délimité par des frontières, d'un groupe humain présentant des caractères plus ou moins marqués d'homogénéité culturelle et régi par un pouvoir institutionnalisé* » (Dictionnaire Larousse en ligne, consulté le 12 juin 2014). Dans le cas de l'organisation territoriale espagnole, il peut s'agir de l'État central comme d'une communauté autonome telle que la Catalogne.

consciente ou non, des *modes d'habiter* (ou vivre ensemble) plus solidaires entre individus et entre individus et milieux, et d'établir un authentique *Droit à la Ville* et au logement pour tous.

- 3) Les mises en pratique se multiplient, bien qu'encore en nombre quantitativement modeste, selon des caractères très divers, du fait notamment d'une représentation propre à chaque collectif et à chaque individu quant à l'utilité et l'usage de ces modes de logement participatifs et coopératifs (Par qui ? Pour qui ? Pourquoi ?) et aux modalités de gestion choisies (Comment ?). Toutes s'inscrivent dans des grandes tendances d'alternatives au modèle d'accession au logement, construites à partir de références idéologiques et historiques distinctes. Si l'Administration Publique y voit une source potentielle de création de logements sociaux, à développer en partenariat avec des agents issus de la promotion immobilière *traditionnelle* comme du secteur associatif, certains agents du Troisième Secteur et associatif déploient une approche antagoniste de l'objet logement par la notion d'usage, afin de répondre à une situation d'urgence sociale, et ouvrir la réflexion sur l'accessibilité économique et sociale du logement. Enfin, certains citoyens perçoivent le moyen de mettre en œuvre un projet collectif d'habitat, connecté ou non à un contexte et des valeurs idéologiques ou militantes. Cette diversité d'approche s'observe également dans les dynamiques spatiales, selon le lieu d'implantation des initiatives.

1.4. Méthodologie

La méthodologie se structure en trois grandes parties¹³ : la première intègre l'objet de recherche au sein de la problématique du logement et du marché immobilier, la deuxième propose d'énoncer ce qu'est l'habitat alternatif et de le contextualiser dans les mouvements citoyens, enfin la troisième s'intéresse à l'étude de la diversité de l'habitat alternatif en Catalogne, en tant que résultats du travail de recherche. Finalement, une quatrième partie vient faire office de discussion et de conclusions, permettant de s'interroger sur le devenir de ce phénomène et ses facultés à s'amplifier.

La première partie (*Partie 2*) représente une **approche contextuelle**, afin d'exprimer la situation générale du logement en Espagne et en Catalogne. Il s'agit ici de mettre en évidence l'évolution de cette question et les bouleversements socio-économiques et légaux apparus ces dernières années, ainsi que les raisons qui les ont engendrées.

Par conséquent, nous nous sommes centrés sur deux aspects basiques afin de relater le cadre général du logement. En premier lieu, réaliser un état des lieux de la situation du logement à l'échelle espagnole, avec un focus sur les particularités territoriales catalanes au sein de ce contexte. L'objectif est de relever les conditions de l'explosion de la bulle spéculative en 2008 et ses conséquences sociales, économiques et financières sur la population et l'accès au logement. La méthode quantitative de l'analyse statistique est utilisée afin d'exprimer toute l'ampleur des phénomènes observables. En deuxième lieu, analyser l'évolution de la législation en matière de logement et l'originalité du cadre juridique catalan au sein de l'état espagnol. Il s'agit en effet de comprendre les processus d'institutionnalisation du *logement normé* depuis le retour de la démocratie, les tendances actuelles de la politique de logement, et d'apporter de nouveaux éléments de contexte à l'objet de recherche, en posant le cadre légal.

La deuxième partie (*Partie 3*) définit l'objet de recherche à partir de l'élaboration d'un cadre non seulement théorique mais également social et sociétal, afin d'en permettre l'étude et l'expression au sein du territoire catalan. Il s'agit alors d'expliquer ce que sont les initiatives participatives et coopératives d'habitat pour mieux comprendre en quoi elles peuvent représenter un changement dans une société en convulsion, en phase avec les préoccupations et les agissements des mouvements citoyens actuels (anciens comme nouveaux). Par conséquent, le premier chapitre suppose la définition au préalable de ce que représente l'habitat alternatif, se référant aux modes de promotion, de production, de gestion comme aux modes d'occupation des logements, tel que nous l'avons défini en préambule de cette introduction. En complément, la présentation d'expériences menées à l'étranger vient

¹³ Nous faisons abstraction en pleine connaissance de cause de la présente partie (*Partie 1*), relative à la présentation du travail de thèse, dans l'énoncé de la méthodologie, considérant que celle-ci n'intervient pas dans la recherche en tant que telle mais sert plutôt d'exposé préalable du contenu. C'est pourquoi nous indiquons entre parenthèses la référence à la structure physique du texte, pour une meilleure compréhension de la part du lecteur.

alimenter cette définition, créant ainsi un état des lieux tangible de la question de l'habitat alternatif.

Nous nous attachons ensuite à déterminer les conditions d'apparition d'une *nouvelle culture de l'habitat*, en se basant sur les divers mouvements sociaux apparus ces dernières années dans un contexte de tension. L'objectif est double : exprimer la demande croissante de participation effective des citoyens dans la recherche de solutions à leur problème de manière concertée ou autonome, et définir le contenu des revendications et leur rôle créateur dans l'apparition d'alternatives pour l'application d'un droit au logement et à la ville au service des habitants. Pour ce faire, nous nous basons principalement sur l'analyse documentaire et des discours des acteurs.

Enfin, nous évoquons l'apparition d'un nouveau secteur économique et social en Catalogne durant la dernière décennie, qui se base notamment sur la doctrine coopératiste afin de formaliser des actions provenant de la citoyenneté notamment. De cette manière, nous en viendrons au coopératisme de manière historique afin de révéler ses relations avec la problématique du logement en Catalogne. Il s'agit d'analyser les conditions d'institutionnalisation des coopératives au service de la politique de logement dans le cadre traditionnel espagnol, les ambiguïtés avec les principes coopératistes et les premiers discours et mises en pratiques à l'échelle locale, finalement la situation actuelle des coopératives se dédiant au logement et leurs dynamiques spatiales. Pour ce faire, l'ensemble des informations relatives à la création et la dissolution de coopératives dites « *d'habitatge* », publiées dans le *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC)*¹⁴, a été analysé sur la période comprises entre janvier 1991 et juin 2014.

Comme nous pouvons le constater, cette deuxième partie, permettant de caractériser l'objet de recherche tant par la théorie que par le contexte, se décompose entre société, tiers-secteur et coopératisme. Ce sont trois domaines ne vont pas l'un sans l'autre afin d'analyser toutes les dimensions de la problématique d'habitat en Catalogne, bien au-delà de l'analyse de la situation du logement contenue dans la première partie (*Partie 2*). Une certaine transversalité est donc nécessaire pour prendre en compte toute la complexité de l'objet de recherche, qui passe par ailleurs par l'appréhension des multiples échelles spatiales comme institutionnelles dans lesquelles il s'insère : d'abord au niveau étatique, de l'ensemble de l'Espagne, en tant que cadre basique dont l'histoire récente a toujours démontré une volonté centraliste ; ensuite à l'échelle régionale, de la *nation catalane*¹⁵, non seulement pour les larges attributions dont jouissent le gouvernement et le parlement régional dans le cadre de la Constitution espagnole de 1978, mais aussi pour les caractéristiques sociale et culturelle spécifiques à ce territoire. Enfin Barcelone et son aire métropolitaine fait obligatoirement l'objet d'un focus particulier (échelle locale), en tant qu'espace de tensions extrêmes sur la question de l'accès au logement et riche d'une

¹⁴ Le DOGC est le Journal Officiel des lois, normes, dispositions, accords, résolutions, décrets, notifications et autres actes juridiques publiés par la Communauté Autonome de Catalogne (URL : www.gencat.cat/dogc/).

¹⁵ La communauté autonome de Catalogne est reconnue comme *nation* selon le Statut d'Autonomie (Préambule) promulgué le 19 juillet 2006 (*Llei Orgànica 6/2006 del 19 de juliol de Reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya*). Pour autant, la Constitution espagnole de 1978 (article 2) reconnaît le statut de *nationalité*, non pas de nation catalane.

citoyenneté forte et dense, à même de se confronter ou de se substituer aux institutions publiques et politiques.

Le cadre théorique comme l'approche contextuelle ont été réalisés à partir de recherches bibliographiques menées dans diverses bibliothèques généralistes et spécialisées : Biblioteca Nacional de Catalunya (BNC), biblioteca Barri Vell de la Universitat de Girona, biblioteca de la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB), biblioteca de la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), biblioteca de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona (ETSAV), biblioteca de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura del Vallès (ETSAV), biblioteca del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya (COAC), bibliothèque de l'Université de Perpignan Via Domitia (UPVD), et enfin Bibliothèque Nationale de France (BNF). Les sites internet Cairn (url : www.cairn.info) et la bibliothèque numérique Google books (url : www.books.google.fr) ont également été de bonnes sources afin d'accéder à des articles de revues spécialisées ou d'ouvrages. Pour ce qui est des données statistiques, elles sont tirées des sites Internet de l'Instituto Nacional de Estadística (INE – url : <http://www.ine.es/>), de l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT – url : www.idescat.cat/), du Ministerio de Fomento (url : <http://www.fomento.gob.es/>), et enfin d'Eurostat (url : <http://ec.europa.eu/eurostat>).

La troisième partie (*Partie 4*), quant à elle, représente le *fondement* du présent travail de thèse. Du fait de la complexité de l'objet de recherche et de son caractère pluriel, la méthode d'analyse se base en partie sur une **approche transductive**, importée dans le champ des sciences humaines et sociales dans les années 1960 par Henri Lefebvre, et qui en donne la description suivante :

La transduction. C'est une opération intellectuelle qui peut se poursuivre méthodiquement et qui diffère de l'induction, de la déduction classiques et aussi de la construction de « modèles », de la simulation, du simple énoncé des hypothèses. La transduction élabore et construit un objet théorique, un objet possible et cela à partir d'informations portant sur la réalité. La transduction suppose un feed-back incessant entre le cadre conceptuel utilisé et les observations empiriques. Sa théorie (méthodologie) met en forme certaines opérations mentales spontanées de l'urbaniste, de l'architecte, du sociologue, du politique, du philosophe. Elle introduit la rigueur dans l'invention et la connaissance dans l'utopie.

Henri Lefebvre (1968, p.112).

Si l'approche *déductive* se veut une démarche « descendante » (des principes se déduisent la réalité) et l'approche *inductive* une démarche « ascendante » (l'étude des situations de cas induit l'émergence de principes), l'approche *transductive* est une démarche « hybride » ou transversale, entre la définition d'un cadre théorique et la recherche empirique. Dans le cas de notre travail, elle nous semble tout à fait opportune pour relever toute la diversité de l'habitat alternatif, toutes ses composantes, y compris les pratiques

expérimentales qui relèvent de ces « *utopies réalistes* » (Prades, 2012)¹⁶ se nourrissant du mouvement coopératif, tel qu'idéalisé par Charles Gide à la fin du XIX^{ème} siècle. En ce qui concerne la recherche empirique, elle est menée selon les méthodes qualitatives, c'est-à-dire : analyse documentaire, observations directes et « numériques »¹⁷, entretiens libres et semi-directifs. Nous pouvons également y ajouter de nombreuses conversations informelles et la participation à plusieurs conférences en tant que simple auditeur.

Au préalable à l'expression des résultats du travail de recherche le premier chapitre prétend présenter une définition concrète et pratique de l'habitat alternatif en Catalogne, à travers l'analyse des dispositifs formels existants dans la législation catalane qui en sont potentiellement l'expression. Par ailleurs, cette concrétisation de l'objet de recherche passe par l'étude des principaux acteurs structurés qui initient ou accompagnent les démarches d'habitat alternatif.

Il sera alors temps de s'intéresser aux démarches en tant que telles, à partir d'un recensement général des projets et des mises en pratique (ainsi que de leur état d'avancement), afin d'identifier l'ampleur du phénomène, ses dynamiques et les acteurs en étant à l'initiative. Cette première approche doit permettre de définir les traits fondamentaux qui caractérisent chacune d'entre elles, et de justifier les grandes tendances énoncées précédemment dans cette partie introductive. Pour ce deuxième chapitre, nous nous appuyons notamment sur les travaux de recherche « *Habitats alternatifs : des projets négociés ?* » dirigés par Véronique Biau et Marie-Hélène Bacqué, et dont le rapport a été publié en 2010 ; ainsi que sur l'exposition de quelques cas « révélateurs » des différentes visions de l'objet de recherche et l'organisation des mises en pratique. Ainsi, sur base de ce cadre de l'habitat alternatif en Catalogne, le troisième chapitre aborde une **étude croisée** des différentes familles évoquées, afin d'analyser en profondeur les caractéristiques de chacune d'entre elles, et ainsi d'en comprendre la diversité. Cette étude s'appuie sur l'examen approfondi de cas concrets, présentés précédemment de manière succincte et faisant l'objet d'une fiche détaillée propre à chaque démarche¹⁸, afin de relier aspects théoriques et mises en pratiques. Les trois concepts fondamentaux suivants nous servent de trame (comme dans l'ensemble de cette deuxième partie d'ailleurs) :

- La structure (*qu'est-ce ?*). Il s'agit par là de s'attarder sur les modes d'organisation, qu'ils soient de caractère social (les -futurs- habitants, le « public cible »), spatial (la localisation, les espaces d'implantation), légal ou bien encore idéologique ou référentiel. Les liens avec d'autres modèles en Europe et dans le monde seront également étudiés.
- La fonction (*qui ?*). Ce sont surtout les initiateurs et les acteurs qui sont étudiés, les objectifs poursuivis, les logiques et les stratégies d'action. Ces questionnements centrent une bonne part des entretiens et des observations menés.

¹⁶ Voir également le principe d'*utopie expérimentale* tel que défini par H. Lefebvre (1968, p.112).

¹⁷ Par "numérique" nous entendons les observations issues des *nouveaux médias* comme peuvent l'être les réseaux sociaux, les forums de discussion ou toute page Internet de partage d'expérience et d'opinion sur l'objet de recherche.

¹⁸ L'ensemble de ces fiches pratiques est repris en *Annexe 1*, à la fin du présent travail.

- La forme (*comment ?*). L'analyse se concentre sur la constitution des projets et leur construction, les formes de gestion, la participation des futurs habitants, ainsi que l'organisation spatiale au sein de l'édifice (la répartition espace privatif –le logement– et espace en commun).

Enfin, le présent travail de recherche s'achève par une quatrième partie (*Partie 5*) de **discussion et de conclusions**, autour notamment des objectifs de départ. Il s'agit par conséquent de proposer une exposition synthétique des résultats proposés dans la troisième partie (*Partie 4*) au regard des hypothèses préalables. Ces conclusions s'articulent autour de trois points fondamentaux :

- 1) L'importance du contexte territorial du logement, à la fois sous sa forme structurelle comme conjoncturelle, pour expliquer l'émergence de démarches d'habitat alternatif et leur déploiement croissant.
- 2) La convergence et la cohérence des valeurs portées par ses démarches avec le nouveau contexte social et économique, symbolisé par le tiers-secteur et les agents associatifs post-crise.
- 3) Un sujet encore immature, et des démarches qui tiennent plus actuellement de phénomène marginal que de mouvement de fond, toutefois en pleine effervescence et qui ne demande qu'à s'amplifier à la moindre opportunité.

Nous proposons ensuite d'ouvrir le débat sur la structuration nécessaire de ce phénomène, afin de se transformer en troisième voie complémentaire ou parallèle dans l'accès au logement abordable et surtout dans sa manière d'appréhender l'habitat et l'habiter. Pour ce faire, et en nous basant sur les exemples de pays étrangers développés dans la deuxième partie (*Partie 3*), nous nous interrogeons notamment sur les points suivants :

- La nécessité d'une mise en réseau des acteurs issus de la société civile et de la citoyenneté active, ou d'une certaine structuration et mutualisation des pratiques et des expériences afin de leur rendre un caractère plus visible, à travers notamment les figures du citoyen-acteur et du citoyen-expert.
- Le passage d'un habitat alternatif *expérimental* à un habitat coopératif *normalisé*, au sein d'un système plus vaste d'intercoopération. Il s'agit bien là du défi qui attend l'ensemble des acteurs de la société civile en vue de favoriser l'implantation durable de cette « nouvelle culture de l'habitat ». En effet, il existe encore certains freins à la diffusion à grande échelle de ces alternatives d'habitat dans le contexte actuel, notamment en termes de dépendance vis-à-vis du pouvoir politique (local ou régional) et du système économique-financier en place. Ainsi l'auto-organisation du mouvement coopératif semble être une solution permettant de s'émanciper et d'acquérir une certaine indépendance vis-à-vis des pouvoirs décideurs. Et se rapprocher de l'idéal de Charles Gide et sa « *République de coopératives* ».

1.5. Structure du travail

La présente thèse doctorale est structurée en cinq grandes parties :

- 1) Présentation du travail de recherche ;
- 2) État de la question du logement en Espagne et en Catalogne ;
- 3) L'habitat alternatif, l'expression d'une citoyenneté (pro)active ? ;
- 4) Résultats - La diversité des initiatives d'habitat alternatif en Catalogne ;
- 5) Discussion et conclusions

La **première partie** correspond à la présentation de la thèse doctorale, et se subdivise en cinq chapitres et un préambule. Ce dernier permet de présenter une définition claire de l'objet de recherche, nécessaire du fait de la profusion des termes permettant de caractériser les initiatives collectives solidaires de logement dans la littérature. Il apporte également une justification de l'utilisation de l'expression d'habitat alternatif dans le présent travail. Le premier chapitre permet de présenter l'origine du travail ainsi que les motivations de l'auteur au travers de son parcours professionnel. Le second introduit l'objet dans son contexte de recherche, à savoir l'habitat alternatif en Catalogne, afin de justifier son intérêt par la présentation d'une problématique globale. Le troisième présente les objectifs de l'auteur ainsi que les hypothèses mises en place pour mener à bien le travail de recherche. La méthodologie employée pour y arriver fait l'objet du quatrième chapitre. Enfin le cinquième présente la structure générale de l'œuvre.

La **deuxième partie** propose une mise en contexte et en perspective historique du travail de recherche, et se décompose en deux chapitres. Ainsi, le chapitre 1 s'attarde sur une description de la situation actuelle du logement, d'abord à l'échelle espagnole puis par un focus sur le territoire catalan. Il s'agit de réaliser un état des lieux principalement quantitatif, au travers d'un retour sur les éléments majeurs qu'a connu le domaine du logement au cours des quinze dernières années, jusqu'aux conséquences de l'explosion de la bulle spéculative. Le chapitre 2 présente le cadre juridique et politique du logement, qui touche plusieurs législations et s'exprime à différentes échelles (étatique et régionale). Une attention particulière est portée sur l'apparition du concept de *droit au logement* dans la législation catalane et son déploiement opérationnel, sa mise en œuvre dans la politique publique du logement.

La **troisième partie** introduit l'objet de recherche en le définissant par son caractère théorique, complété par l'exposition d'exemples étrangers, puis en l'intégrant dans la problématique sociétale actuelle. Au-delà de l'exposition factuelle, il s'agit de comprendre l'originalité de la Catalogne en rapport au sujet, s'il existe des particularités territoriales qui permettent d'expliquer l'émergence de formes d'habitats alternatifs aujourd'hui. Le contenu se présente sous quatre chapitres. Le chapitre 1 revient sur la définition de ce que signifie l'habitat alternatif, plus particulièrement au travers de valeurs communes permettant

d'appréhender le sujet. Cette première approche de l'objet est mise en lumière par la description succincte du phénomène de l'habitat alternatif dans d'autres pays européens, de leurs contenus, mais aussi de leurs conditions d'apparition et de structuration, qui ont permis leur propagation dans la société tout en conservant leurs valeurs fondamentales. Le chapitre 2 se concentre sur le climat social actuel et son rôle fondamental dans l'apparition d'une nouvelle culture de l'habitat en Catalogne, plus participative et solidaire. Il s'agit d'abord d'analyser plus exactement les revendications et les modes d'action collective des acteurs nés de la crise dans le domaine du logement. De là l'introduction des concepts de droit à habiter et surtout de droit à la ville, et l'expression de la redéfinition du rôle du citoyen non plus consommateur mais acteur, habitant dans son environnement. Enfin le chapitre 3 s'attache aux influences et aux convergences avec les agents associatifs locaux et le tiers secteur (l'Économie Sociale et Solidaire) ; ainsi que la définition politique du coopératisme en Catalogne, à travers une mise en perspective historique, afin d'en comprendre les relations ambiguës avec le logement et la situation actuelle, à travers un recensement.

La **quatrième partie** représente le cœur du travail de recherche, qui doit permettre de souligner la diversité de l'habitat alternatif en Catalogne, et porter à notre connaissance les résultats de la recherche permettant de répondre à la problématique générale énoncée. Le chapitre 1 revient sur la définition concrète de l'objet d'étude dans son cadre territorial, en exposant les différentes formes de l'habitat alternatif permises par le cadre légal et culturel catalan. Il s'agit ici de s'attacher aux modes alternatifs de production et de gestion autorisés qui font l'originalité du territoire catalan, ce pourquoi les termes de *masoveria urbana* et de *cessió d'ús* sont introduits et particulièrement étudiés. Sur base de cette appropriation claire du sujet, nous abordons les principaux acteurs portant ce système de valeurs communes à l'ensemble des démarches, afin d'identifier les tenants et les aboutissants de leur engagement respectif. Ensuite, le chapitre 2 propose un recensement des pratiques alternatives de logement actuelles, ainsi que l'exposition de leur état d'avancement et de leur distribution géographique, afin d'analyser l'ampleur du phénomène. Ce même chapitre prétend également apporter une interprétation de la diversité de l'habitat alternatif catalan au travers des éléments principaux de conception, production et gestion.

Pour conclure le travail de recherche et revenir sur les objectifs énoncés, la **cinquième partie** expose les différents résultats de la recherche, qui permettent alors d'engager une discussion. Celle-ci débute par un retour sur les hypothèses de départ afin de les confronter avec les analyses menées dans les parties précédentes. L'importance du contexte actuel comme l'émergence d'une conscience collective solidaire, à travers la notion de valeur d'usage et une approche nouvelle du logement à partir de modes de gestion collective, sont abordées afin d'identifier le phénomène ; avant de revenir sur la pluralité des pratiques qui complexifie une vision commune du sujet. Finalement, nous nous interrogeons sur la diffusion plus large des pratiques et des connaissances au sein de la société, et l'importance de la mise en réseau des acteurs et des démarches, afin d'en améliorer la visibilité.

La partie 6 (et annexes) inclut une bibliographie complète classée par catégorie, ainsi qu'une fiche de synthèse pour chacune des expériences identifiées d'habitat alternatif, selon une trame commune qui a permis de faire l'étude croisée.

PARTIE 2

ÉTAT DE LA QUESTION DU LOGEMENT EN ESPAGNE ET EN CATALOGNE

2.1. Évolution et situation actuelle

2.1.1. Éléments généraux

L'explosion de la bulle spéculative immobilière espagnole, conjointement à la situation de crise économique internationale survenues en 2007, ont fait apparaître au grand jour les défaillances et le désastre d'un « miracle économique »¹⁹ fruit d'un *boom* immobilier sans précédent. Rappelons qu'entre 1998 et 2008, le nombre moyen de logements construits par année atteignait cinq cent mille 500 000 unités, largement supérieur à tous les autres pays européens. Dans les plus folles années (de 2005 à 2008), ce nombre frôlait même les 700 000 unités par an. Depuis 2008, cette moyenne a diminué de plus de moitié, le nombre de logements construits continuant sa chute vertigineuse pour atteindre en 2013 un niveau historiquement bas de 60 000 unités²⁰. Conséquence directe de cette « *folie constructive* » (Vorms, 2009), le stock total de logement a augmenté de manière conséquente au cours de la dernière décennie, avec la création de près de 6 millions de logements entre 1998 et 2008 (en hausse de 24% entre ces deux dates), faisant de l'Espagne le deuxième pays au sein de l'Union Européenne en terme de disponibilité de logements par habitants (544 logements/ 1000 habitants en 2009, seulement dépassé par le Portugal)²¹. Ce sont plus particulièrement les périphéries des grandes villes, les côtes et les zones périurbaines qui ont été touchées par cet « *urbanisme sauvage* » (Naredo, 2011 ; Muñoz, 2011). Pourtant, sur cette même période ne fut créé qu'environ 4 millions de nouveaux ménages, offrant ainsi un décalage important entre offre et demande, et un stock de logements vides conséquent. Selon les chiffres du dernier recensement (2011), il existait près de 3,5 millions de logements vides au niveau national, soit près de 14% du parc total ; ce nombre a subi une augmentation d'environ 10% depuis 2001 et de 33% depuis 1991²². Pourtant, il existe de très grandes disparités spatiales, les zones côtières présentant des taux de logements vides bien supérieurs à ceux des zones urbaines denses, bien que ce phénomène y soit également présent. Enfin, dernier élément remarquable et qui pourtant peut paraître contradictoire avec les données précédentes, cette décennie constructive a vu les prix des logements fortement augmenter. Bien que les chiffres soient variables selon les données sur lesquelles ils reposent, l'augmentation moyenne a été de plus de 150% sur la période 1997-2008²³, le troisième trimestre de 2007 représentant un maximum atteint. Cette

¹⁹ Entre 1994 et 2006, l'Espagne a connu une croissance annuelle du PIB de 3,5% en moyenne (2% dans la zone Euro) et une baisse significative du chômage, passant de 19,7% à 8,3% (données: Le Bayon, 2008).

²⁰ Données : Ministerio del Fomento, 2013.

²¹ Données : *Housing statistics in the European Union*, 2010.

²² Ces données sont fournies par l'INE (*Instituto Nacional de Estadística*), et bien que rendant compte d'une réalité, sont pour autant à relativiser. En effet, il existe différentes méthodes de recensement de logements vides, parfois se contredisant. Mais en tout état de cause, il pourrait s'agir ainsi du tiers du nombre total de logements vides en Europe (cf. article paru dans le journal *The Guardian*, publié le 23 février 2014, « Scandal of Europe's 11M empty homes »).

²³ Entre 2002 et 2006, le taux de croissance annuel atteignit des valeurs supérieures à 30% par an, selon les données de la Banque d'Espagne.

hausse des prix du logement est d'autant plus exceptionnelle qu'elle est commune à l'ensemble du territoire, sans distinction d'espaces. Comme l'analyse José García Montalvo (2006), croissance des prix et augmentation du nombre de logements vides démontrent en partie le **caractère hautement spéculatif** de ce boom, et la pure logique d'investissement qu'ont menée la plupart des acquéreurs, renforçant toujours plus le cercle de la spéculation. Porté par le discours des banques, politiques et autres influents en matière économique, relayé par les grands groupes de communication et sur base d'une législation foncière particulièrement favorable à l'urbanisation, il s'agissait d'attendre le bon moment pour effectuer une plus-value conséquente. Suite à l'explosion de la bulle spéculative, les prix ont chuté de 37% pour retrouver fin 2013 leur niveau de 1999²⁴.

Les effets de ce boom ont été marqués par une très forte intensité et extension, la vague d'artificialisation des sols qu'a connu l'Espagne durant cette période étant sans commune mesure avec celles observées jusqu'alors en Europe (Romero, 2011 ; cité dans Martí-Costa *et al*, 2014). Sur la période 1987-2006, la croissance des surfaces artificialisées fut de 52% au niveau de l'ensemble du territoire espagnol (soit près de 350 000 hectares) ; seulement sur la période 2000-2006, cette croissance atteignit les 21%. Symbole de la diffusion de l'urbanisation et de cette expansion urbaine incontrôlée (ou *Urban Sprawl*), la surface nette des espaces dédiés aux réseaux viaires et ferroviaires a connu une augmentation de 446% entre 1987 et 2006 (principalement en raison des kilomètres de nouvelles autoroutes), tandis que les zones urbaines discontinues ont progressé de 108 357 hectares sur cette même période, soit une croissance de 47%. À l'opposé, les zones forestières mais surtout les zones agricoles ont perdu en superficie, et ce dans l'ensemble du territoire²⁵. Si divers éléments ont été apportés pour expliquer l'ampleur de cette folie constructive, tous relèvent le binôme entre croissance économique et développement urbain, et le rôle fondamental dans cette relation de la plus-value foncière (Martí-Costa *et al*, 2014, p.56). Ainsi, comme le fait remarquer le rapport 2012 de l'OSE (p.244), « *les changements d'occupation du sol représentent la mise en œuvre sur le territoire des politiques socio-économiques et environnementales d'une société, et en définitif, de son modèle de développement* ». Au vu de ces premiers éléments factuels, il nous apparaît donc nécessaire à ce stade de revenir sur les antécédents politiques et la définition du système espagnol de logement, ainsi que sur les conséquences de l'explosion de la bulle spéculative immobilière.

2.1.2. Causes structurelles et partis-pris politiques

2.1.2.1. L'avènement d'une « société de propriétaires »

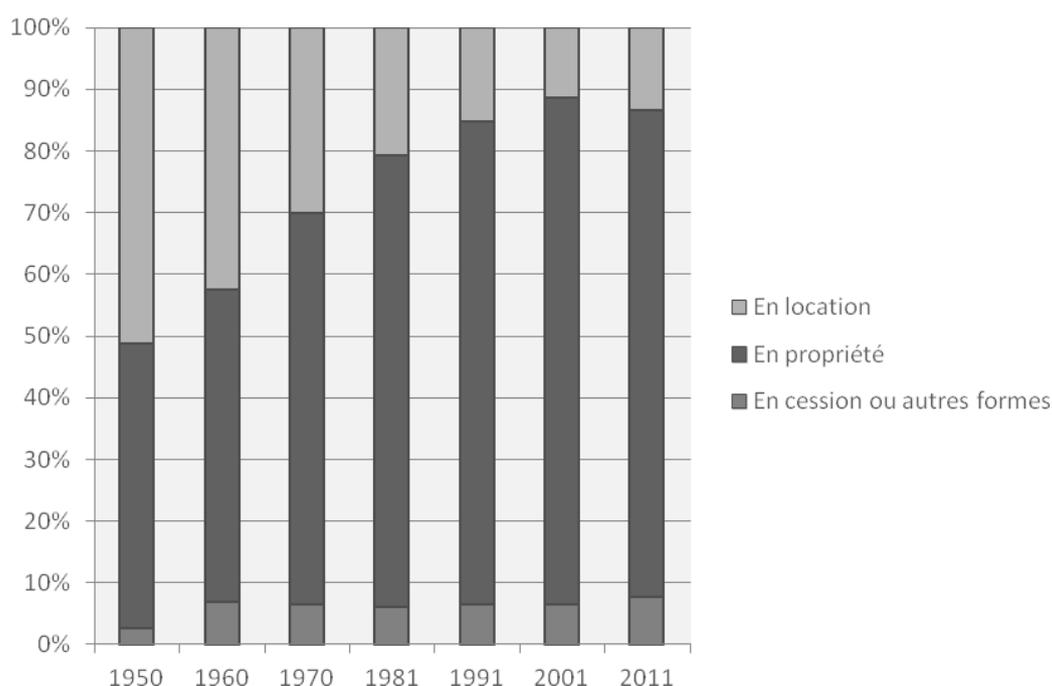
Certains de ces éléments conjoncturels doivent être mis en relation avec certains facteurs structurels du marché du logement espagnol. En effet, il présente certaines

²⁴ Données : *Índice General de Precios de Vivienda*, Ministerio del Fomento.

²⁵ L'ensemble des données est issu du rapport 2012 de *El Observatorio de la Sostenibilidad en España* (OSE), organisme public dépendant du Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente et liquidé en 2013 pour des raisons budgétaires.

caractéristiques particulières au sein des pays de l'Union Européenne. Retenons le pourcentage de logements principaux détenus en propriété, qui est supérieur de 8 points à la moyenne des vingt-sept pays de l'Union Européenne, à 78,9% en 2011 après avoir largement dépassé les 80% au début des années 2000²⁶. Comme le montre la **figure 1**, l'accèsion à la propriété connaît une hausse régulière de 80% entre 1950 et 2001, au dépend de la location qui décroît dans des proportions quasi-identiques (-74% sur la même période). Si ce phénomène de baisse de la location et de hausse de la propriété du logement principal s'est produit dans la majeure partie des pays européens, il l'a été à un rythme beaucoup plus lent. Ainsi la plupart des pays de l'Union Européenne à quinze (avant l'entrée des pays de l'ex-bloc soviétique) conserve au minimum encore le tiers de l'ensemble des logements en location.

Figure 1 : Évolution du régime de tenure du logement en Espagne (en pourcentage).



Richard Pointelin, avril 2015. Données : INE, *Censo de población* (1950-2011).

La politique d'aide à l'accèsion à la propriété, mise en place sous le régime franquiste et jamais remise en question ensuite avec le retour de la démocratie, a permis de faire apparaître ce qui est communément appelé une « société de propriétaires ». Il s'agissait alors pour les autorités franquistes de créer l'équivalent à un mécanisme de contrôle social en transformant une *société de prolétaires* en une *société de propriétaires*, responsables et dociles car endettés (Colau, Alemany, 2012, p.23). Cette politique incitative a également modifié en profondeur la valeur du logement au sein de la société, perçu alors comme un bien marchand, voire d'investissement. La politique franquiste visait à faire de chaque ménage un propriétaire, la location était au contraire très taxée et l'évolution des loyers contrôlée, ce qui décourageait les bailleurs privés (Louvot-Runavot, 2001, p.41). Un important système de déductions fiscales fut ainsi créé à partir de 1957 afin d'inciter la

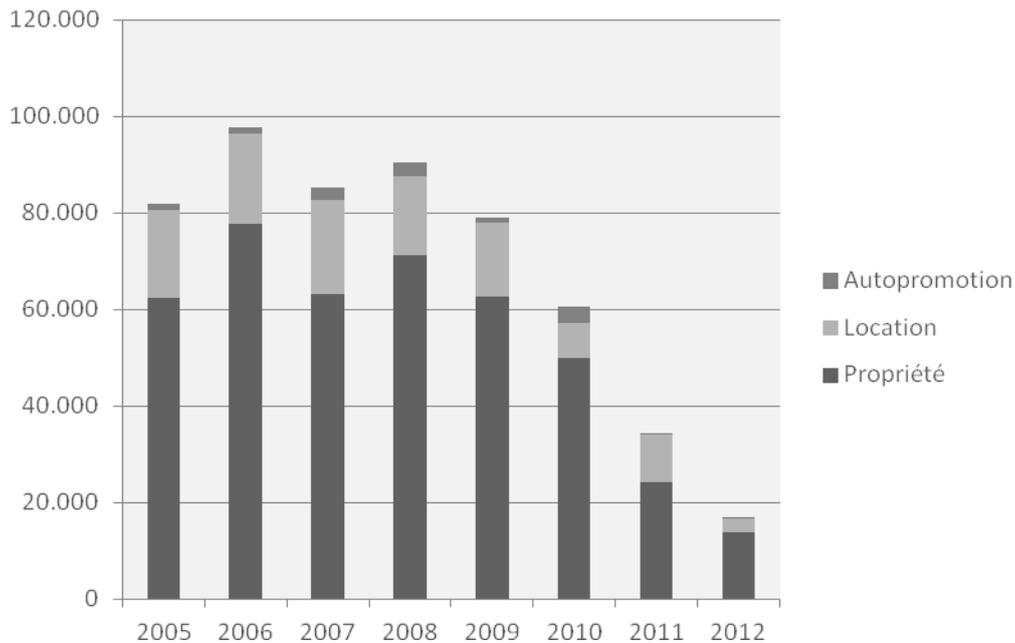
²⁶ Données : Eurostat et Ministerio del Fomento.

population à devenir propriétaire de son logement, accompagné de facilités pour accéder au crédit hypothécaire. Cette politique d'aide fiscale a perduré jusqu'à 2012, avec la fin de la déduction de 15% sur l'impôt pour l'achat d'un logement ainsi que du taux de TVA réduit sur l'achat de logement neuf. Le marché locatif fut non seulement défavorisé par ces décennies d'aides à l'accession à la propriété, mais également par la mise en place de dispositions légales visant à sécuriser les locataires en place. Ainsi, jusqu'en 1985, le bail était « gelé », c'est-à-dire qu'il ne faisait l'objet d'aucune limite dans le temps ni d'aucune revalorisation de loyer à partir de la date de la signature. De plus, les procédures d'expulsions étaient particulièrement longues et jugées décourageantes (Vorms, 2009, p.8). Ces mesures eurent comme effet direct de réduire l'intérêt des investisseurs et donc l'offre de logement locatif. Les dernières dispositions légales ont visé à « flexibiliser » et promouvoir le marché locatif, limitant le bail à une durée de trois ans et créant notamment le mécanisme d'expulsion *express* en cas de non paiement.

Cette politique de logement favorisant la propriété ne touche pas uniquement le marché libre (privé), mais également le marché à caractère « social ». Il s'agit là d'un autre facteur structurel propre au marché du logement espagnol : une politique presque entièrement tournée vers l'accession sociale à la propriété, et un parc locatif de logement public presque inexistant. Sous le régime franquiste apparut la législation créant le système de logement dit « protégé » (*Vivienda de Protección Oficial*, ou VPO en espagnol, HPO en catalan) selon toute une série de normes légales entre 1939 et 1963 (nous y reviendrons par la suite), qui a été reconduite avec le retour de la démocratie. Il est toujours en vigueur, afin de permettre l'accès à la propriété des classes populaires et moyennes et de faire éclore et perdurer à travers les générations cette « société de propriétaires ». Sous conditions de revenus définies par la loi²⁷, ces logements sont proposés à un prix limité en dessous des prix du marché, et leur acquisition est partiellement subventionnée par l'Administration publique. En théorie, sur la base de la répartition des revenus, plus de 80% des ménages ont accès à ce type de logement (Leal, cité dans Houard, 2011). Les pouvoirs publics peuvent ainsi proposer une offre de logements (neufs dans la majorité des cas) hors du marché libre, dont le prix est réglementé à la vente comme à la revente. La « protection » du logement est enfin attribuée pour une durée déterminée, afin d'empêcher tout mécanisme spéculatif (du moins à moyen terme). La promotion de ces logements peut être publique comme privée, dans ce dernier cas le constructeur-promoteur reçoit en contrepartie des subventions et des conditions de prêt hypothécaire à taux préférentiels favorables pour son financement. Sur la période 2005-2012, bien que le nombre de logements protégés construits par année ait été divisé par cinq, la tendance à l'accession à la propriété pour ce type de logement est restée favorisée, à 77% en moyenne sur cette période (cf. **figure 2**).

²⁷ La mise à jour de la législation en matière de VPO sous le régime démocratique a été entreprise en 1978, par le *Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento de las viviendas de protección oficial*.

Figure 2 : Nombre de logements protégés selon le régime de tenure (période 2005-2012).



Richard Pointelin, avril 2015. Données : Ministerio del Fomento.

Il s'agit là d'une tendance de fond, à mettre en relation directe avec la (quasi) inexistence d'un parc public de location. En effet, sa proportion reste stable depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle, autour de 2% du parc total de logements (le plus bas parmi les pays de l'Union Européenne à quinze), les investissements publics en matière de logement en Espagne n'ayant jamais projeté une offre sérieuse et effective de loyer social (Trilla, 2001, p.58). Si, dans les années 1960, plus de 70% des logements construits par année l'étaient sous le régime de VPO, cette proportion est descendue à environ 10% sur la période du dernier boom immobilier (Delgado Jiménez, p.5), et pourtant le taux de logement locatif public n'a pas varié. Cependant, comme le souligne J.M. Naredo (2011, p.35), il se produisit un seul changement notable avec le retour de la démocratie en ce qui concerne la politique de logement initiée sous Franco : l'abandon de la promotion publique de « loyers bon marché » liée au paternalisme, sans le remplacer par une nouvelle ; les administrations se désistèrent du parc de logement social en les vendant à bas prix aux locataires. Preuve en est de ce manque d'investissement évident des pouvoirs publics (central et locaux), l'analyse détaillée des données relatives aux dépenses publiques en matière de logement en Espagne. Si le coût total de ces dépenses publiques a été le plus important des pays de l'UE durant les décennies 1980-1990-2000, avec une moyenne de 1,5% du PIB (Garcia Montalvo, 2003), avant de retomber durant la période de boom immobilier 1998-2008 à environ 1% (Pareja Eastaway, Sánchez Martínez, 2012), ce sont surtout les dépenses indirectes et fiscales qui ont été privilégiées. En effet, le rapport entre dépenses directes en faveur des programmes de logements protégés (construction et foncier) et dépenses indirectes en faveur des déductions fiscales pour l'acquisition de logements n'a fait que croître depuis 1997 : de 40/60 en 1997, il a atteint un maximum en 2003 de 30/70 avant de se stabiliser à 35/65 dans les années 2007-2008 (Pareja Eastaway, Sánchez Martínez, 2012). Soit un cas quasiment unique au sein de l'UE, où malgré des dépenses publiques en matière de logement parfois inférieures, ce sont les dépenses directes qui sont majoritaires

(Borgia Sorrosal, Delgado Gil, 2009). Sur les vingt dernières années, l'Espagne et le Portugal sont les deux seuls pays à avoir augmenté les subventions pour l'acquisition de logement. Cette orientation claire de la politique de logement pour la propriété du logement, touchant non seulement le marché (libre) privé mais également le marché (protégé) public, depuis plus de cinquante ans, s'est faite au détriment du développement d'une offre locative conséquente, et notamment publique basée sur des critères sociaux.

ENCADRÉ n°1

Définition du logement social

Au vu de tous ces éléments, il est bien difficile de définir ce qu'est un « *logement social* » en Espagne, les interprétations variant selon les critères pris en comptes. De nombreuses publications et travaux universitaires ont été consacrés à la comparaison du logement social en Europe, afin de faire apparaître une forme de typologie en fonction de diverses caractéristiques. Les travaux de Laurent Ghekière (2007, 2008), notamment pour le compte du Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social (CECODHAS), classent le logement social selon trois conceptions : résiduelle, universelle et généraliste. C'est dans cette dernière qu'ils situent la mission du logement social en Espagne, « *en référence au logement des personnes ayant des difficultés à accéder à un logement aux conditions du marché en raison de l'insuffisance de leurs revenus* », mais uniquement pour l'accession à la propriété. Cette conception se réfère directement à la politique de logements protégés qui, comme nous l'avons déjà signalé ci-avant, permet en théorie à plus de 80% des ménages d'avoir accès à ce type de logement (Leal, dans Houard, 2011).

Pourtant, comme le souligne le rapport 2012 édité par le CECODHAS (p.25), « *étant donné les difficultés à identifier statistiquement le parc de logements «à caractère social» appartenant à des propriétaires (détail particulièrement pertinent dans des pays comme la Grèce ou l'Espagne), la taille relative du secteur est habituellement illustrée par des données concernant le pourcentage représenté par le parc des logements à louer par rapport au parc total de logements d'un pays* ». Ces difficultés à caractériser un logement social proviennent essentiellement de l'action publique en la matière. Les dépenses publiques investies dans la construction de *logements protégés* n'ont pas été destinées prioritairement à la création d'un parc locatif permanent, appartenant à des entités publiques en assurant la gestion et le contrôle des prix, afin de permettre une alternative aux populations ayant des problèmes d'accès au logement (Rodríguez Alonso, 2009). Néanmoins, selon le CECODHAS (2007, 2012), si la conception *traditionnelle* du logement social est entendue comme étant de location, les formes d'accès se diversifient depuis quelques années dans la plupart des pays de l'UE. L'accès peut donc se faire sous régime de location, accès à la propriété, régime coopératif ou mixte (propriété partagée principalement). L'Espagne est le seul pays de l'UE à tous les proposer, mais de manière totalement disproportionnée.

En tout état de cause, dans la situation de grave crise actuelle et de difficultés croissantes d'une partie de la population à accéder au logement, le manque d'alternative à la propriété et les décennies de politique d'étranglement de la location ne permettent pas actuellement de garantir de la part des autorités publiques le « *droit à un logement digne et accessible* », tel qu'inscrit pourtant dans la Constitution Espagnole de 1978 (article 47). De même, le développement d'un parc public de location sociale, au-delà de répondre à des

situations ponctuelles d'urgence, aurait pu agir comme un contrepoids au marché libre et comme régulateur d'une spéculation immobilière galopante (Alemany, Colau, 2012). En effet, comme le suggère la classification de Kemeny (cité dans Trilla, 2001, p.68) sur les modèles de systèmes de logement, le modèle *dual* (dans lequel rentre le système espagnol) présente une offre publique de logement social (dans ce cas, en location) réduite qui ne peut influencer sur le marché du logement privé. Il n'existe dans ce cas aucune volonté de corriger les possibles effets non désirables du marché (comme la spéculation), en cherchant un équilibre entre objectifs lucratifs et sociaux. Ainsi, le système de logement espagnol est clairement *libéral* depuis les années 1950, ne s'étant pas donné la possibilité de créer une stratégie de couverture publique garantissant l'accès au logement sur des bases plus solidaires, le logement étant considéré traditionnellement comme un élément central de la politique de développement économique, et non des politiques sociales (Trilla, 2001). Le rapporteur spécial de l'Organisation des Nations Unies (ONU) sur le droit au logement parlait d'ailleurs lors de sa visite officielle en 2006, d'une situation « *à la limite de l'urgence habitationnelle* » (Pisarello, 2011). Le rapport remis quelques mois plus tard allait même bien au-delà, dénonçant le processus de marchandisation du logement et même de la ville, avec les administrations publiques agissant comme complices (Alemany, Colau, 2012).

2.1.2.2. Le mécanisme de la plus-value immobilière

Si la dernière période de boom immobilier a été sans aucun doute d'une ampleur jamais atteinte précédemment, tant dans son intensité comme dans son expansion selon une conjoncture favorable, elle n'en est pas pour autant un cas isolé. En effet, comme le souligne Charlotte Vorms (2009), l'économie espagnole a une tendance historique à une dépendance au secteur immobilier en période de croissance, dont l'origine de cette particularité espagnole remonte à la seconde moitié du XIX^{ème} siècle et l'apparition des politiques d'extension planifiée des villes (*ensanche*, ou *exemple* en catalan). Mais ce sont principalement les mécanismes structurels et les choix politiques mis en place lors de la période dite de *Desarrolismo* espagnol (1959 à 1973) qui ont assis définitivement la prééminence du secteur immobilier dans l'économie espagnole, ayant atteint son apogée lors du boom entre 1997 et 2007, comme le démontre José Manuel Naredo et Antonio Montiel Márquez (2011).

La période de *Desarrolismo* se caractérise par une ouverture du régime franquiste aux capitaux étrangers, faisant suite à vingt années d'autarcie complète, et qui ont entraîné un fort développement de l'économie espagnole en s'appuyant sur les secteurs de la construction et le tourisme. À partir de 1939, les années d'autarcie sont marquées par la mise en place d'un **paternalisme urbain** fort (Pavia, 1971) où seul « l'État » (c'est-à-dire le dictateur faisant office de « Père ») développe et investit dans la politique urbaine et du logement. C'est durant cette période qu'apparaissent *el Instituto Nacional de la Vivienda* (INV), organisme étatique de financement et de construction, et *l'Organización Sindical del Hogar* (OSH) comme institution de construction dépendant du syndicat unique, et porteur de l'idéologie phalangiste du paternalisme urbain (Pavia, 1971, p.57). Ces deux organismes seront les principaux constructeurs publics dans la mise en œuvre de la politique de logements protégés apparue en 1939, d'abord sous la forme de groupes de logements en

ordre ouvert ou semi-ouvert, puis à partir des années 1960 de grands « polygones » (grands ensembles) de logements en périphérie des noyaux urbains. En général, les logements construits tant par l'INV que par l'OSH se caractérisent par leur mauvaise qualité, un déficit d'équipements et des problèmes de conservation (Fraguell, 1988, p.63). Si dans les années 1940 et 1950 le rôle de l'INV et de l'OSH était primordial, du fait du faible nombre total de logements construits en Espagne, à partir de 1959 l'accroissement rapide du nombre de constructions mit à mal la capacité des organismes dépendants du régime à suivre le rythme des investisseurs privés (Pavia, 1971, p.57) ; et par là même le rôle paternel du régime à répondre aux besoins de la population, agissant plutôt comme un régulateur dans une époque de faible intensité.

C'est d'ailleurs à partir de 1959 (apparition du *Plan de Estabilización*) que se met en place ce qu'Emmanuel Rodríguez López et Isidro López Hernández (2010) ont défini comme un **capitalisme hispanique**, c'est-à-dire un modèle mélangeant paternalisme franquiste et financement international. Dans ce modèle de développement économique, la croissance est portée principalement par la spéculation immobilière, fruit de plus-values et de flux de rentes. C'est l'introduction en 1956 de la première loi de régulation foncière (*Ley del suelo*) qui fonde la plus-value²⁸ comme mécanisme pour exécuter l'urbanisation du sol (Martí-Costa *et al*, 2014, p.56). Cette législation établit le cadre contemporain de l'intervention publique dans la gestion foncière, mais surtout le lien de cause à effet simple entre l'augmentation du volume foncier et la baisse des prix des logements (Vorms, 2009, p.9). Elle fonde l'augmentation de la valeur du sol à travers sa requalification, ce qui permet d'extraire une plus-value à partir de sa transformation, par son urbanisation et/ou édification. De fait, cette législation soumet toute activité et enrichissement de promoteur immobilier à une décision politique, par l'instrument de la planification (au travers de la requalification de terrain). Néanmoins, dans ce système l'administration publique obtient sa part de richesse générée par les plus-values, à travers de la cession de rues équipées, de cession foncière ou de bâtiments par exemple. Il n'est donc pas anodin que l'article 47 de la Constitution soit rédigé de la manière suivante :

*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*²⁹

Constitution Espagnole, article 47.

²⁸ Selon le dictionnaire Larousse (version en ligne, 2015), la *plus-value* se définit comme « *Accroissement de la valeur d'échange d'un bien (mobilier, immobilier) sans modification de sa valeur d'usage.* ». De son côté, le dictionnaire (version en ligne, 2015) de l'IEC donne une définition assez similaire, parlant de « *Augment en el valor d'una cosa per causes extrínseques sense que s'hi hagi fet cap millora* ».

²⁹ « Tous les Espagnols ont le droit de jouir d'un logement digne et approprié. Les pouvoirs publics devront promouvoir les conditions nécessaires et établir des normes appropriées pour rendre ce droit effectif, régulant l'utilisation des terres conformément à l'intérêt général pour empêcher la spéculation. La communauté participera aux plus-values générées par la politique urbanistique menée par les organismes publics. »

Dans ce contexte, le mécanisme de la plus-value immobilière est instrumentalisé à toutes les échelles de l'Administration publique, et malgré ce qu'énonce ledit article, les pratiques spéculatives font partie intégrante de la législation et y sont même encouragées. Ce modèle à tendance libérale n'a donc jamais été démenti et s'est même vu renforcer par les différentes évolutions de la législation foncière (1975, 1990, 1998, 2007). Au-delà même de favoriser l'enrichissement de grands propriétaires terriens par la requalification, le mécanisme de plus-value a fait émerger des pratiques contraires à l'intérêt commun, pratiques qui ont même reçu durant le franquisme le qualificatif de *pelotazos urbanísticos* (« escroqueries urbanistiques »), une « culture » qui par ailleurs a continué avec le retour de la démocratie (Naredo, Montiel, 2011, p.13). Les récits de cas d'escroquerie et de corruption urbanistique durant la dernière période de boom immobilier sont nombreux dans la presse espagnole, ainsi que les ouvrages analysant le phénomène (Jiménez i Villoria, 2008 ; Naredo, Montiel, 2011 ; Herce, 2013 entre autres). La dérégulation urbanistique et foncière mise en place par la *Ley del suelo* de 1998 est sans aucun doute l'expression la plus libérale de la législation espagnole en la matière, et la preuve d'une démission certaine de la puissance publique en terme d'urbanisme et d'aménagement du territoire (Vorms, 2009, p.9). Elle explique également en partie le caractère exceptionnel du dernier boom immobilier dans son intensité, sa diffusion et son ampleur (tout comme l'importance des escroqueries et des cas de corruption), ainsi que les conséquences désastreuses de son explosion. Et ce, malgré le fait que la *Generalitat* ait dénoncé cette législation devant le Tribunal constitutionnel, en raison d'interférences dans les compétences exclusives des communautés autonomes et des municipalités. Le Tribunal a pour cette raison promulgué une ordonnance favorable aux autorités territoriales (*Sentencia 164/2001 del Tribunal Constitucional, del 11 de julio*), annulant de fait certains des effets concernant la libéralisation du foncier.

Elle n'est pourtant qu'une énième évolution d'une législation foncière fondée sur la spéculation et la plus-value immobilière, débouchant sur une période de récession forte pour toute l'économie et la société espagnole. Ainsi, les trois dernières périodes de forte expansion espagnole (1969-1974, 1986-1991, 1998-2007) sont toutes marquées par un boom immobilier, secteur qui au contraire tire vers le bas l'ensemble de l'économie en période de récession (la renforçant par la mise en place d'un cercle vicieux) et après explosion de la bulle (Rodríguez López, 2006). Ainsi, comme l'écrit José Manuel Naredo (Naredo, Montiel, 2011, p.14) : « *le cadre institutionnel fut favorable à deux processus qui s'aidèrent mutuellement. Premièrement, la promotion de constructions neuves afin d'obtenir des plus-values de la requalification des sols discrètement accordées par les élites locales, aidées d'un puissant lobby immobilio-constructeur issu du franquisme. Et deuxièmement, la promotion de logement libre en régime de propriété avec comme objectif l'investissement direct des ménages, aidée d'un système de crédit hypothécaire très développé. Ces deux processus établirent ainsi un cadre spécialement propice à la formation de bulles spéculatives, qui fit que l'Espagne vécut l'ultime boom immobilier avec plus d'intensité que les autres pays européens.* ».

2.1.3. Conséquences de l'explosion de la bulle spéculative

2.1.3.1. Secteur financier

Les entités bancaires ont largement accompagné ce boom immobilier, soit directement par l'intermédiaire de filiales dédiées à des activités immobilières, soit en étant les principaux créiteurs des sociétés promotrices. Sous l'effet d'une politique monétaire européenne favorable à l'emprunt d'argent, elles ont également largement diffusé des pratiques hypothécaires -à priori- extrêmement favorables aux futurs propriétaires. Dans les années les plus folles, il n'était pas rare en effet de pouvoir emprunter jusqu'à 120% du coût d'achat du logement, sans aucun apport. De telles pratiques étaient dénommées *hedge funds* aux États-Unis, ou « emprunt à haut risque ». Ces nouveaux produits à risque ont fait s'allonger le terme moyen des crédits hypothécaires, comme le souligne Charlotte Vorms (2009, p.5) celui-ci était en moyenne de 27 ans en 2007, avec l'apparition en sus de prêts remboursables sur quarante ou cinquante ans. En clair, les entités bancaires étaient donc doublement gagnantes : elles fournissaient l'argent pour acheter des logements qu'elles avaient elles-mêmes promus ou financés. Elles créaient ainsi les conditions d'un système immobilier hautement spéculatif, largement aidées par des choix politiques de libéralisation du marché foncier et immobilier, « gonflant » ainsi les prix de vente des logements de manière croissante afin d'accroître leur gain de toute forme (crédits, hypothèques, ventes...). La forme traditionnelle des prêts hypothécaires en Espagne, fondée sur des taux variables en fonction de l'*Euribor*³⁰, garantit ainsi aux entités bancaires des remboursements toujours positifs, quel que soit le taux auquel elles empruntent auprès de la Banque Centrale Européenne (BCE). Par ailleurs, la provenance d'une telle quantité de capital disponible pour financer un boom immobilier de cette ampleur ne fut pas le fait uniquement du crédit interne, d'entités bancaires espagnoles, mais également de capitaux extérieurs, de l'étranger. La provenance de ces derniers est soumise à un certain doute, pour ne pas dire suspicion, avec tout ce que cela comporte en matière de blanchiment d'argent.

Avec l'explosion de la bulle spéculative, l'ensemble du système immobilier s'est donc effondré et de nombreuses entités bancaires ont dû faire appel aux aides publiques afin d'éviter de faire faillite. De nombreuses entités doivent leur survie à l'aide sans précédent consentie par les pouvoirs publics (Banque Centrale Européenne notamment) à l'été 2012, et à la création d'une entité privée, dénommée SAREB³¹, reprenant l'ensemble des « actifs nocifs » dans le domaine de l'immobilier des quatre banques nationalisées. Cette « concession » fait de la SAREB l'un des principaux détenteurs de logements neufs vides : selon les chiffres avancés à sa constitution en décembre 2012³², la SAREB en détenait 76 357 (sans parler des constructions abandonnées, et qui seront détruites ou bien

³⁰ L'Euribor est l'un des principaux taux de référence du marché monétaire de la zone Euro. Il indique le taux d'intérêt auquel les entités bancaires se financent sur le marché interbancaire.

³¹ La SAREB, pour *Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria*, ou « *banco malo* » comme elle est usuellement nommée. Le capital est détenu à 55% par des investisseurs privés, et à 45% par l'État (par l'intermédiaire de la FROB).

³² Cf. *Plan estratégico de Sareb*, (2013).

achevées suivant leur degré de réalisation). De manière générale, c'est tout le système bancaire espagnol qui a été restructuré entre 2008 et 2013, de nombreuses caisses d'épargne locales ont été dissoutes ou absorbées par des entités bancaires. Ce sont ces mêmes caisses d'épargne qui avaient massivement soutenu les opérations immobilières, profitant d'une certaine insuffisance de contrôle sur leurs activités, ainsi que d'une proximité avec les pouvoirs locaux afin d'obtenir certaines facilités dans la requalification foncière.

2.1.3.2. Conséquences économiques sur la population

Dans un pays où « *l'industrie du logement* » (Naredo, 2011) tire traditionnellement la croissance (Rodríguez Alonso, 2009, p.136), sa récession entraîne obligatoirement de très fortes répercussions économiques, financières et au final sociales sur la population (Rodríguez López, 2006). Si en 2007, année du pic du boom, le secteur de la construction représentait 10,5% du Produit Intérieur Brut (PIB) et 12,5% du nombre total des emplois, ces chiffres ont chuté respectivement à 5% et 5,3% en 2013³³. La chute est encore plus importante si l'on prend en compte le fait de la récession du PIB sur cette même période (-3%) ainsi que la baisse du nombre d'emploi total (-16%). La construction est seulement la part visible de cette « industrie », qui concerne également toutes les activités indirectes comme l'industrie des matériaux de construction, où encore les biens d'équipement de la maison par exemple. Son poids comme son influence sur l'économie sont par conséquent indéniables (Rodríguez Alonso, 2009). Avec une chute des activités liées au logement, l'Espagne est entrée en récession sans discontinuité depuis 2008 (baisse du PIB).

Toutefois, ces données purement économiques ne reflètent pas les conséquences directes sur la population. Il n'est pas étonnant donc que, au vue de la situation économique désastreuse, le taux de chômage en Espagne flirte avec les 25% de la population active sur le dernier trimestre 2014, alors qu'il était de moins de 8,5% en 2007. Les plus jeunes sont les plus touchés par ce chômage de masse, ainsi un jeune de moins de 25 ans sur deux (53%) est sans emploi fin 2014, soit un taux parmi les plus hauts des pays de l'OCDE. La situation est telle pour certains ménages que près de 1,8 millions d'entre eux ont même tous leurs membres au chômage, soit quasiment 10% du nombre total de ménages espagnols³⁴, avec une tendance à la baisse sur l'ensemble de l'année 2014³⁵. Mais ces dernières années ont surtout vu se mettre en place un véritable système d'exclusion sociale, avec la forte hausse du chômage de longue durée et surtout des personnes qui arrivent au terme de leurs prestations sociales et qui ainsi n'ont plus aucune source de revenu. Cette situation touche de nombreuses familles, comme le démontre les plus de 728 000 ménages qui, fin 2014, ne perçoivent plus aucun revenu ou aide financière, soit 4% de l'ensemble des ménages espagnols³⁶ (là aussi suivant une tendance à la baisse depuis 2012).

³³ Données : INE, *Contabilidad nacional de España, Base 2010*. Documents actualisés en octobre 2014.

³⁴ Données : INE, *Encuesta de Población Activa*, 3^{ème} trimestre 2014.

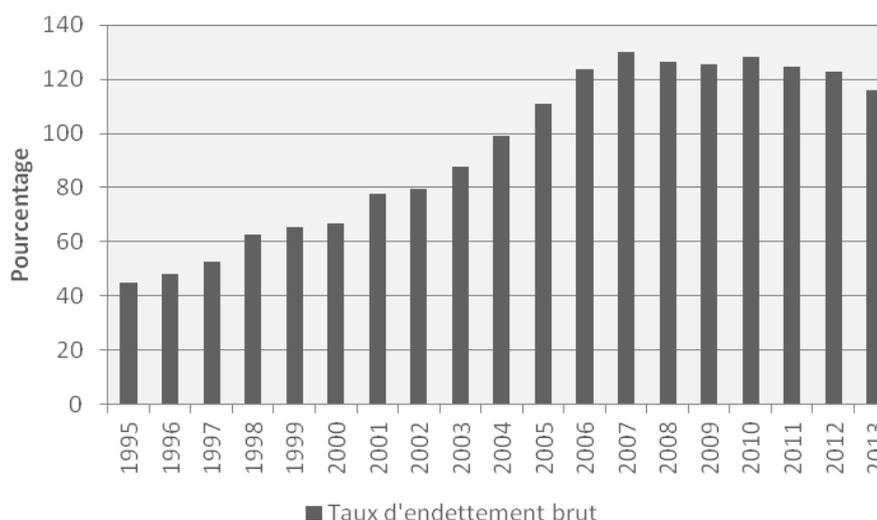
³⁵ Cette tendance est toutefois à minimiser, au vue des conditions et des contrats de travail, notamment avec l'explosion des contrats à durée déterminée et temporaires.

³⁶ Données : INE, *Encuesta de Población Activa*. 4^{ème} trimestre 2014.

Par ailleurs, la baisse sans discontinuité des prix de l'immobilier depuis l'explosion de la bulle spéculative a mis à mal le supposé *effet richesse* par l'acquisition d'un logement. Comme nous l'avons déjà commenté, poussé par le discours ambiant « la pierre ne perd jamais de sa valeur », les ménages se sont fortement endettés, convaincus de réaliser d'importantes plus-values (argument développé par les entités financières pour minimiser les risques et convaincre les clients). Entre 1994 et 2007, le patrimoine immobilier des ménages a ainsi augmenté de 129%, contre 57% « seulement » dans le même temps pour le revenu disponible (Alguacil Denche *et al.* 2013). Selon une étude publiée en 2008 par la *Fundación de Cajas de Ahorros*³⁷ (repris dans Martí-Costa *et al.*, 2014, p.55), la valeur des logements construits en Espagne entre 1997 et 2007 a été multipliée par quatre (de 1 300 milliards à 5 100 milliards d'Euros). Ainsi, cette croissance a engendré une augmentation de la richesse espagnole qui en dix ans est passée de 2 000 milliards à 9 500 milliards d'Euros. Selon cette même étude, 66% de cette augmentation a eu pour origine la revalorisation des actifs immobiliers, ce qui a eu pour conséquence directe d'augmenter la richesse des ménages espagnols de pratiquement 6 000 milliards sur cette même période. En 2007, 80% de la valeur patrimoniale des ménages était formée par des logements, immeubles et actifs fonciers.

Dans le même temps la dette des ménages s'est proprement envolée durant la période du dernier boom immobilier (cf. **figure 3**), augmentant de plus de 146% entre 1997 et 2007 à 130% du revenu disponible des ménages, avant d'amorcer une baisse pour atteindre 116% en 2013 (soit son plus bas niveau depuis 2005). Pour autant, l'endettement des ménages espagnols, bien qu'ayant baissé, se situe toujours bien au-dessus de la moyenne pour les dix-huit pays de la zone Euro (près de 20% en 2013, après avoir atteint plus de 35% en 2007), et l'un des plus hauts avec l'Irlande et le Portugal.

Figure 3 : Endettement des ménages espagnols entre 1995 et 2013, selon leur revenu disponible.



Richard Pointelin, avril 2015. Données : Eurostat, Banco de España.

³⁷ Il s'agit d'une institution privée sans but lucratif, chargée de gérer l'oeuvre social de la Confédération Espagnole des Caisses d'Épargne (CECA en espagnol).

Par conséquent, depuis les débuts de la bulle immobilière en 1997, l'effort financier que les ménages doivent consacrer pour le logement s'est envolé sous l'effet d'abord de la hausse des prix du logement, puis de la baisse générale des ressources financières des familles. Selon les données d'*Eurostat*, après une augmentation modérée de 15% entre 1995 et 2004, la part du coût du logement dans le revenu disponible par ménage s'est accrue de près de 60% entre 2004 et 2012 (à 21,6% du revenu). L'Espagne est ainsi le seul pays européen, conjointement avec la Grèce et le Portugal, à avoir vu cette part augmentée continuellement sur cette période, alors que la tendance générale en UE est à la stagnation voire à la baisse. Autre fait important, le niveau de *sur-effort* de la population concernant le coût total du logement a largement augmenté. Ainsi, entre 2007 et 2012, le taux de population propriétaire proposant une *surcharge* des coûts du logement³⁸ avec un crédit hypothécaire en cours est passé de 8,4% à 15% (+80%), alors qu'il baissait à 7,7 % en 2012 dans l'ensemble de l'Union Européenne (-11%). Pour la population locataire de son logement (marché libre), la situation est encore plus tendue : le taux de surcharge a plus que doublé en sept ans (de 24% à 53%) en Espagne, et stagnait en moyenne dans l'UE à quinze. C'est-à-dire que plus de la moitié des ménages locataires destinaient en 2012 plus de 40% de leur revenu au logement, révélant de nouveau la situation précaire du logement locatif. Pour autant, les prix du logement pour l'ensemble du territoire espagnol ont atteint pour rappel leur maximum au troisième trimestre 2007, et depuis lors accuse une baisse continue (près de 45% jusqu'au premier trimestre 2015, retrouvant leur niveau de 2003). En parallèle, les prix des logements en location ont baissé de plus de 33% sur cette même période³⁹. Ainsi, l'effet richesse promis pour encourager l'achat de logements est en définitif le résultat d'une spéculation à outrance sur les actifs patrimoniaux et immobiliers, l'endettement important engagé lors de l'achat jouant désormais fortement sur le revenu disponible des ménages et leur capacité économique, alors que parallèlement leur bien immobilier connaît une baisse vertigineuse de leur valeur, qui n'a pas encore touché le fond selon de nombreux analystes.

Il est également important de noter que les années de boom immobilier ont été accompagnées d'un boom de l'immigration, provenant notamment des pays d'Amérique du Sud, de familles et de personnes attirées par la formidable situation économique espagnole de l'époque et les perspectives d'emploi. Ces circonstances ont en fait accéléré la formation de la bulle : d'un côté ces nouveaux arrivants venaient grossir le rang des travailleurs du secteur immobilier, et dans le même temps investissaient leur capital dans l'achat d'un bien immobilier, bénéficiant des facilités de crédits hypothécaires proposées par les entités bancaires⁴⁰. Dans ces conditions, cette population immigrée représente l'un des tranches les plus touchées par l'explosion de la bulle, se retrouvant sans emploi et donc sans ressources financières pour pouvoir payer les traites hypothécaires. La bulle immobilière et son

³⁸ Le taux de surcharge équivaut aux ménages destinant 40% au plus du revenu disponible du ménage au logement, que ce soit par le remboursement de prêt hypothécaire ou de frais de location par exemple.

³⁹ Données : indice www.fotocasa.es [en ligne, consulté le 20 février 2015].

⁴⁰ Les récits sur les conditions d'accès au crédit et des pratiques des banques envers ces populations montrent d'ailleurs un système proche de l'escroquerie organisée (voir notamment Alemany, Colau, 2012)

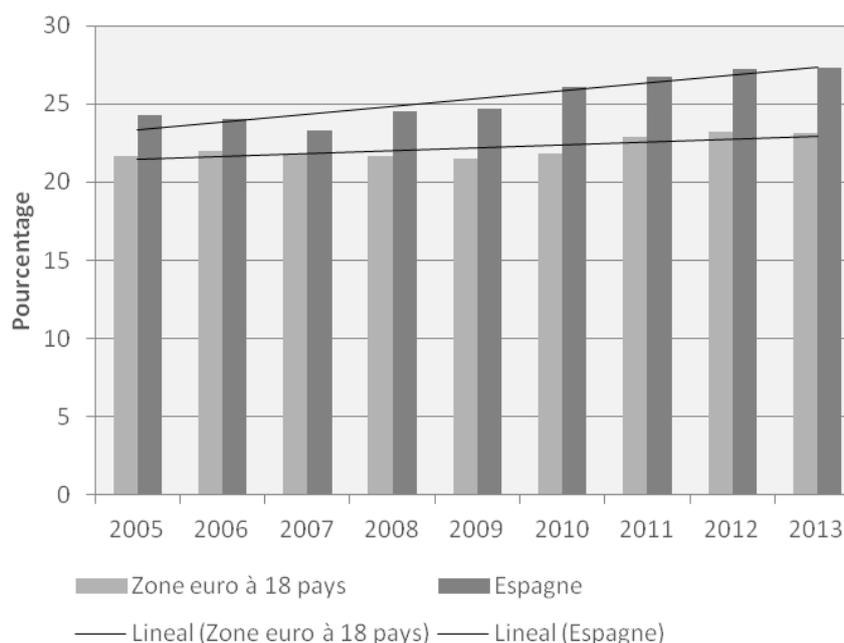
explosion ont ainsi de graves conséquences économiques sur la population, et ce sans prendre en compte l'endettement public et le plan de sauvetage des banques privées, lui-même pris en charge en majeure partie par les pouvoirs publics.

2.1.3.3. Conséquences sociales

Le délabrement des conditions économiques se fait fortement ressentir sur le nombre de personnes en risque de pauvreté ou d'exclusion sociale. Celui-ci est en constante augmentation depuis 2005 en Espagne, avec des valeurs bien supérieures à la moyenne des pays de la Zone Euro, et une tendance à une croissance plus soutenue que cette même moyenne pour l'Espagne entre 2005 et 2013 (cf. **figure 4**). En 2013, près de 27,5% de l'ensemble de la population espagnole se trouve en situation de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale, ce chiffre étant de 23% pour les pays de la Zone Euro et de 24,5% pour l'ensemble des pays de l'Union Européenne.

Le fort niveau de dette privée domestique et des revenus globalement en baisse (taux de chômage exceptionnel, baisse des salaires notamment dans la Fonction Publique, baisse des pensions, entre autres) compliquent le remboursement de crédit hypothécaire engagé pour l'achat de bien immobilier. La législation en matière d'hypothèques est par ailleurs l'une des plus défavorables en Europe, et a été l'objet de nombreuses critiques internes et de sentences au niveau européen ces dernières années.

Figure 4 : Personnes en risque de pauvreté ou d'exclusion sociale au sein de la population totale âgée de 18 ans et plus, entre 2005 et 2013.



Richard Pointelin, avril 2015. Données : Eurostat, selon la « stratégie Europe 2020 ».

NB : Selon la note méthodologique, « cet indicateur résume le nombre de personnes qui sont menacées par la pauvreté et/ou vivent dans le dénuement matériel et/ou vivent dans des ménages à très faible intensité de travail ».

Ainsi, bien que les données soient divergentes selon les sources, le nombre d'expulsions pour impayés hypothécaires n'a jamais été aussi important. Selon les données fournies par le pouvoir judiciaire (*Consejo General del Poder Judicial*, CGPJ), le nombre de procédures intentées pour non-paiement d'un prêt hypothécaire a explosé entre 2007 et 2009 (+ 260%), soit une augmentation de 220% sur la période 2007-2013 (cf. **figure 5**). Le nombre d'expulsions exécutées entre 2008 et 2012 (maximum atteint) est d'environ 165%, 2013 ayant connu un léger recul de -4,5%⁴¹. Néanmoins la méthodologie a été modifiée en 2012, avec la prise en compte d'une autre source de données jugée plus convaincante et complète. Certains y ont vu une manipulation des chiffres afin de minimiser le phénomène, devant son explosion (Alemany, Colau, 2012).

Devant les grandes disparités des chiffres fournis selon le type de sources, un mouvement social pour le droit au logement (PAH, *Plataforma d'Afectats per la Hipoteca*⁴²) a effectué une estimation qui multiplie par plus d'un et demi le nombre d'expulsions exécutées (Alemany Colau, 2013), et arrivant au chiffre de 115 000 expulsions exécutées en 2012 (soit 300 expulsions par jour, voir **figure 5**). En outre, depuis le changement de sources, les données permettent de différencier les expulsions exécutées pour cause d'impayés hypothécaires et pour cause d'impayés de bail. Jusqu'en 2012, la majorité provenait de défaut de paiement de crédit, ce qui s'est inversée en 2013 avec plus de locataires expulsés que de propriétaires et semble indiquer un changement de tendance.

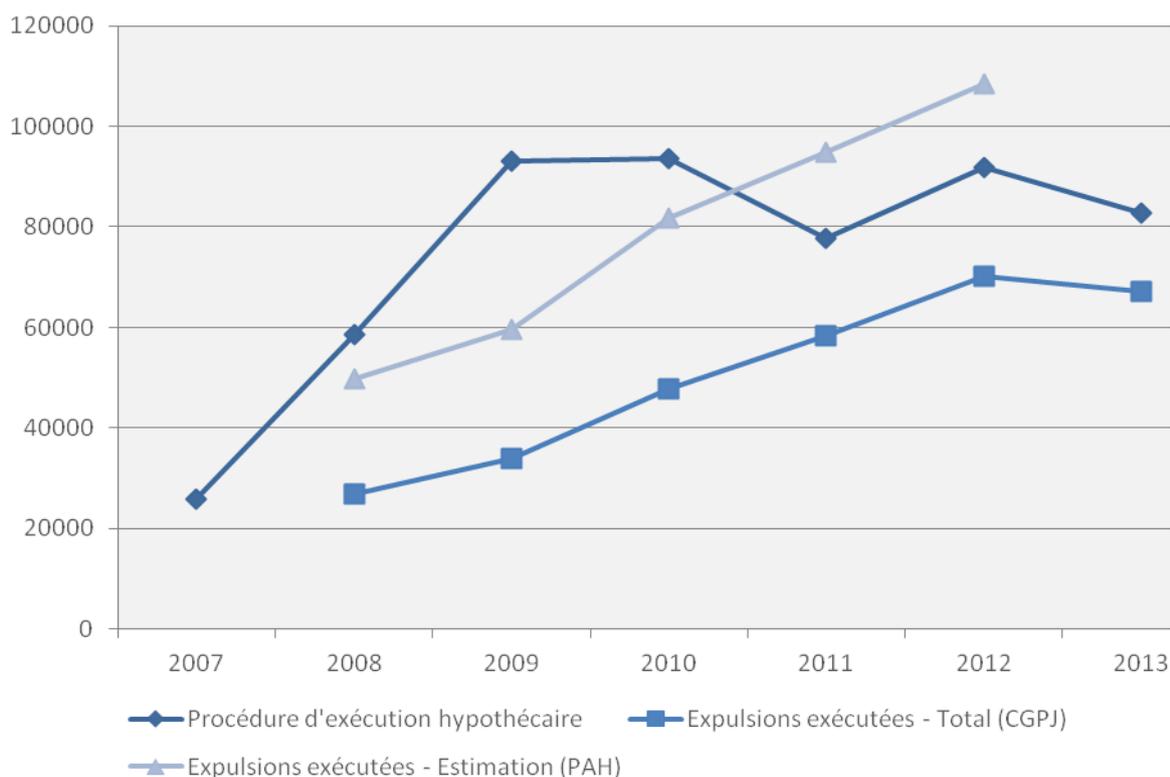
Cette mise en contexte permet d'entrevoir la problématique du logement en Espagne, qui combine crise immobilière intense et crise latente du logement, conséquence d'une conception libérale de la politique du logement. Celui-ci n'est plus conçu comme un *service public* et un *droit fondamental* par les autorités publiques, mais comme une *voie personnelle de progrès et de sécurité* (Trilla, 2009). En effet, des décennies de politique d'aide à l'accès à la propriété pour les classes moyennes ont entraîné *de facto* un déclin de l'action collective au profit d'une défense des valeurs de la propriété et des identités individualisées (Harvey, 2008). Durant des décennies, les mesures et le discours institutionnels ont construit l'imaginaire populaire de la propriété comme manière la plus efficace pour garantir le droit au logement (Alemany, Colau, 2012). C'est ainsi que l'ampleur exceptionnelle du dernier boom immobilier, conjuguée à la crise financière mondiale, ont touché très durement les citoyens, remettant en cause l'état de bien-être de la population déjà faible par rapport aux autres pays européens (Navarro, 2004). Dans un tel contexte de crise généralisée du modèle économique espagnol et du modèle social regroupé sous le leitmotiv « *tous propriétaires !!* », la question de l'accès au logement, s'il n'est plus l'une des préoccupations majeures de la population⁴³, reste au cœur des revendications.

⁴¹ Chiffres prenant en compte à la fois les impayés hypothécaires et de loyer.

⁴² Nous analyserons dans la suite de notre travail (voir infra, partie 2.3.2.2.) le rôle primordial que tient la PAH, notamment dans la dénonciation des conséquences sociales en matière de logement ainsi que des manquements des pouvoirs publics et des abus des institutions bancaires.

⁴³ Selon l'enquête réalisée mensuellement par l'organisme officiel *Centro de Investigaciones Sociológicas* (CIS), la question du logement a fortement reculé, au-delà de la quinzième position en mai 2014.

Figure 5 : Procédures et mesures d'expulsions par ordre judiciaire en Espagne (2007-2013).



Richard Pointelin, avril 2015. Données : CGPJ (Secrétariat Général), PAH.

2.1.4. Les particularités territoriales de la Catalogne

La Catalogne partage en grande partie des symptômes de la crise similaires au reste de l'Espagne, à ceci près que certains facteurs locaux tendent encore un peu plus l'accès au logement. Elle a été l'une des Communautés Autonomes⁴⁴ (ci-après CA) espagnoles ayant le plus participé à la période d'euphorie immobilière. Sur la décennie 1998-2008, le nombre total de logements neufs achevés est de plus de 860 000, soit une augmentation de 29% en 10 ans de bulle immobilière, en grande majorité destinés au marché privé (94,5%). La Catalogne fut ainsi la deuxième CA la plus touchée par la fièvre constructiviste en matière de logements privés (16% du total espagnol construit, seule l'Andalousie a dépassé ce chiffre), mais pas en ce qui concerne le nombre de logements protégés neufs (7,5% du total espagnol construit durant cette période)⁴⁵. Pour autant, ces chiffres sont à mettre en parallèle avec la forte hausse du nombre d'habitants en Catalogne de plus de 1,15 millions d'habitants entre 1998 et 2008, due principalement à une forte immigration étrangère. Il s'agit de la CA ayant connu la plus forte augmentation de sa population entre 1998 et 2008, de plus de

⁴⁴ L'organisation territoriale de l'Espagne est basée sur la notion d'*État des autonomies*. Selon l'article 143 de la Constitution espagnole, les communautés autonomes sont les entités territoriales garantissant le droit à l'autonomie des nationalités et régions qui intègrent l'État. Elles sont au nombre de dix-sept et certaines jouissant de pouvoir élargi (comme la Catalogne ou le Pays Basque).

⁴⁵ Source : *Ministerio de Fomento*.

17%, en comparaison avec les 13% en moyenne sur l'ensemble du territoire espagnol⁴⁶. Il n'est donc pas étonnant de remarquer qu'entre 2001 et 2011, le nombre de logements vacants a baissé en Catalogne, tant en données absolues (-4 500 logements, à 448 356 logements vacants) qu'en part relative (-2%, à 11,6% du total de logements existants en 2011, revenant ainsi à un taux équivalent à celui de 1991)⁴⁷, suivant une tendance inverse à celle de l'ensemble du territoire espagnol. Cette baisse est d'autant plus importante qu'entre 1991 et 2001, leur nombre avait explosé, passant de 314 903 à 452 921 logements vacants, soit une hausse de 44% en 10 ans. Il est ainsi possible d'avancer que la majorité des logements construits a été destinée à accueillir les nouveaux arrivants, comme tend à le confirmer également l'augmentation du taux de logement principal et de la baisse du pourcentage de résidences secondaires. En effet entre 2001 et 2011, le pourcentage de logement principal (estimé) dans le parc total est passé de 70% à 76%, l'un des plus forts taux au niveau national⁴⁸.

Cette hausse de la population totale, conjuguée à la hausse du nombre de ménages en partie due à l'émancipation de la génération du *baby-boom* de 1976-1981 (Módenes Cabrerizo, 2010, p.117), ajoutée aux éléments conjoncturels spéculatifs déjà mentionnés et à un accès au financement à crédit rendu plus facile, ont eu comme effet de tendre encore un peu plus la demande de logements en Catalogne, et donc au final leur prix. Entre 1998 et 2008, la hausse moyenne des prix des logements en Catalogne a été de 255%, passant de 1 500€/m² à 3 860€/m², hausse qui a touché tout autant le logement neuf que le logement déjà existant. Depuis le pic de 2008, les prix ont baissé de 55% jusqu'au quatrième trimestre 2014, retrouvant ainsi leur niveau de 2003. Le prix moyen du loyer à quant à lui été doublé entre 1998 et 2008, passant de 320€ à 690€/mois en moyenne, avant de voir là aussi le prix chuter depuis lors, s'établissant à 540€/mois au second trimestre 2014 (baisse de 30% par rapport au maximum de 2008)⁴⁹.

⁴⁶ Source : INE, 2014.

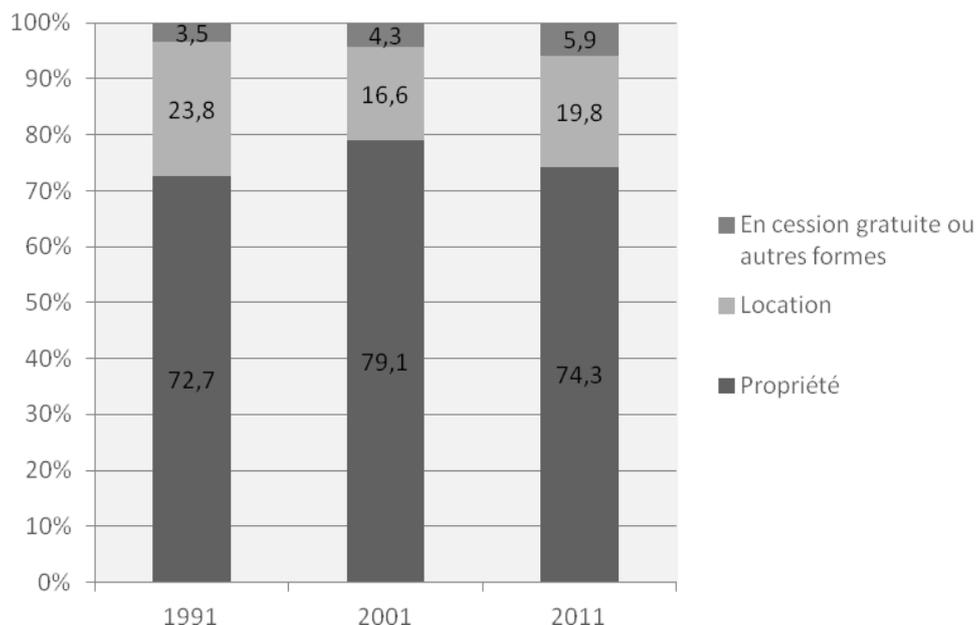
⁴⁷ Source : IDESCAT, à partir des données de *Censo de població*, 2001 et 2011.

⁴⁸ Données : *Ministerio de Fomento*.

⁴⁹ Données : *Agència de l'Habitatge de Catalunya, Generalitat de Catalunya*.

Figure 6 : Évolution du taux selon le régime de tenure du logement principal en Catalogne.

Unité : Euros.



NB : Selon la note méthodologique, un logement est considéré en **cession gratuite** « quand celui-ci est cédé par l'entreprise ou l'organisation pour laquelle travaille un des membres des foyers, ou par un autre foyer ou institution ».

Richard Pointelin, avril 2015. Données : INE, *Censo de población* (1991-2011)

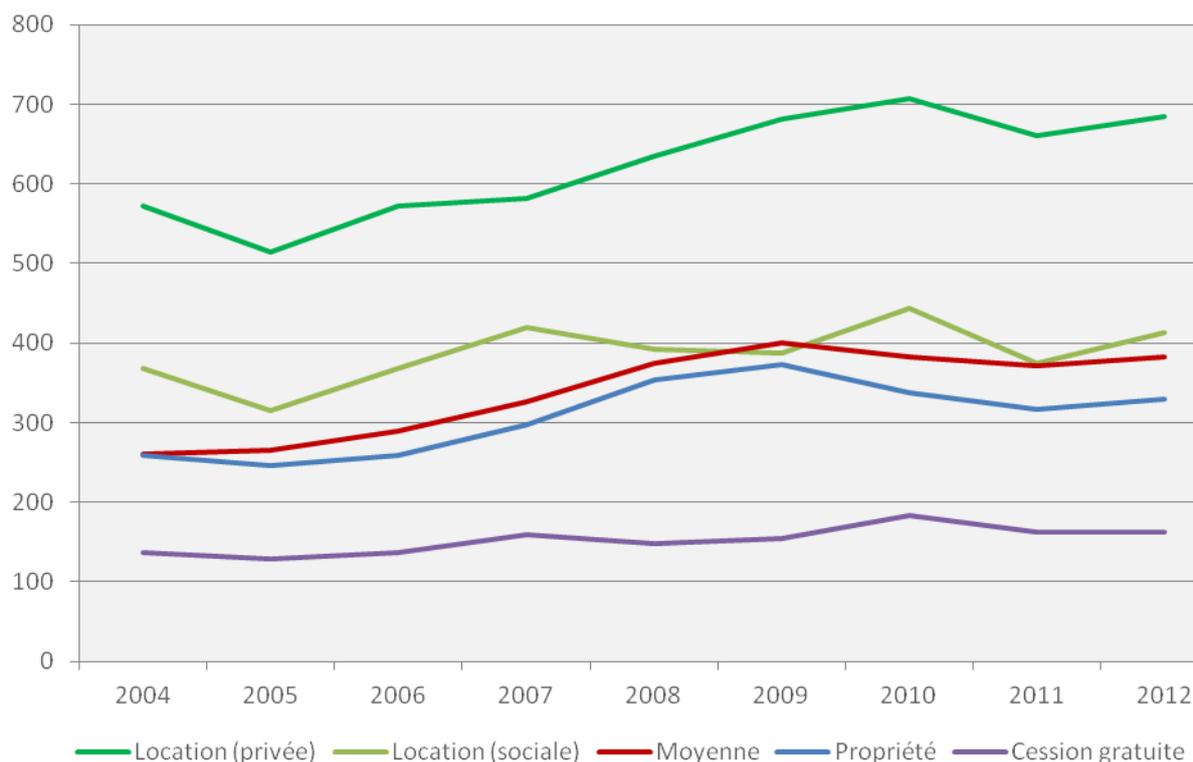
Si, comme pour le reste du territoire espagnol, le régime de tenure privilégié par les occupants d'un logement principal est de loin la propriété (cf. **figure 6**), le pourcentage de logements en location en est l'un des plus élevés : en 2011 celui-ci atteignait les 20% (25% en y ajoutant les logements en cession gratuite), soit autour de 580 000 logements, 8% au-dessus de la moyenne nationale⁵⁰. Il s'agit pour la majorité de logements en location sur le marché privé, car le parc public locatif ne représente que 1% du parc total de logement en Catalogne, soit 30 000 unités⁵¹. Devant les conséquences de la crise économique et financière et la raréfaction du crédit hypothécaire destiné aux ménages, un plus grand nombre de personnes se sont donc tournées vers la location afin d'accéder à un logement. Pourtant, comme l'analyse Juan Antonio Módenes Cabrerizo (2010, p.116), la location s'était spécialisée durant les années de boom dans l'accueil de la population immigrée. Du fait d'un déficit structurel de parc public locatif, ces locations s'effectuent sur le marché privé, qui comme déjà commenté précédemment, a subi des modifications légales importantes au cours des dernières années, afin de le rendre « plus flexible ». La dépense mensuelle moyenne pour le logement pour les locataires a augmenté d'environ 6,5% sur la période 2008 à 2013 (cf. **figure 7**). Dans le même temps, les propriétaires de leur logement voyaient cette même dépense baisser de 7%. Ces chiffres viennent contredire en partie la baisse constatée officiellement sur les loyers, car l'augmentation des charges courantes au cours des dernières années ne peuvent expliquer qu'en partie la hausse de la dépense mensuelle

⁵⁰ Données : *Encuesta de Condiciones de Vida* (ECV), 2011

⁵¹ D'après Bosch (2011) et les chiffres tirés de l'étude Bermúdez, Trilla (2014).

dédiée au logement des locataires (sur le marché privé comme sur le marché « social » ou protégé).

Figure 7 : Dépense mensuelle moyenne dédiée au logement de la part des ménages catalans (2004 à 2012).



NB : Selon la note méthodologique, la **dépense moyenne mensuelle du logement** inclut « les loyers, les loyers subjectifs, la dépense totale du logement, les intérêts, les frais d'assurances et les dépenses courantes (eau, électricité, gaz...) ».

Richard Pointelin, avril 2015. Données : IDESCAT, à partir de données de l'ECV (2004 à 2012).

L'explosion de la bulle immobilière et la crise internationale du secteur financier ont engendré une crise économique dévastatrice avec, bien entendu, son lot de conséquences sociales. La Catalogne présente un taux de chômage exceptionnellement haut (19,9% au dernier trimestre 2014, et 46% pour les jeunes de moins de 25 ans), bien que moindre si l'on compare au taux présent au niveau étatique (la Catalogne figure d'ailleurs en huitième position des CA avec le plus faible taux de chômage, sur un total de dix-sept). Pour autant, les conséquences sur l'économie des ménages est la même, avec une augmentation des situations précaires. À titre d'exemple, le taux de population en risque de pauvreté ou d'exclusion sociale en 2013 touchait un quart de la population catalane (à 24,7%), en baisse constante depuis 2010, au contraire de la situation observable pour l'ensemble de l'Espagne (27,3% en 2013, après une hausse entre 2011 et 2012)⁵². Par ailleurs, le taux d'endettement hypothécaire des ménages espagnols est l'un des plus élevés de l'Union Européenne, s'élevant en 2011 à 62% du PIB, après une croissance de plus de 26% entre 2001 et 2011⁵³. Face à cette situation économique des ménages fortement dégradée, l'effort économique

⁵² Données: IDESCAT, d'après Eurostat, indicateurs Europe 2020.

⁵³ Données: HYPOSTAT, 2011 (données indisponibles pour la Catalogne).

consacré au coût du logement est important, d'autant plus pour les ménages catalans. En 2011, 25,3% du total des revenus des ménages était consacré au logement, un chiffre bien supérieur à l'ensemble de l'Espagne (19,8%). L'effort est encore plus important pour les ménages en location : 35,3% en Catalogne et 31,6% dans l'ensemble de l'Espagne. Face à ce constat, il n'est pas étonnant de voir le taux de *surcharge* du logement être bien supérieur en Catalogne (16,3% en 2011) que pour l'Espagne (12,1%, en augmentation de 72% par rapport à 2002 - d'après BOSCH, 2014). Par conséquent, les ménages catalans éprouvant des difficultés économiques pour couvrir les coûts liés au logement se révèlent plus importante que pour les ménages espagnols, celles-ci ayant augmenté dans tous les cas depuis 2008. L'accès au logement est d'autant plus difficile en Catalogne que pour l'ensemble espagnol, se révélant proche de la situation que connaît la Grèce au niveau européen.

Le risque d'exclusion résidentielle est par conséquent plus marqué en Catalogne (notamment pour les personnes en location), comme tendent à le prouver les tendances observables en matière d'expulsion au niveau des CA. En effet, la Catalogne est la région la plus touchée depuis 2008, que ce soit en nombre de procédures comme d'expulsions, suivie des régions d'Andalousie et de Madrid, soit les trois CA les plus peuplées. Il est très intéressant de noter que la Catalogne en 2013 présente à la fois le plus grand nombre d'exécutions hypothécaires (23%) et d'expulsions de logement (16 008, soit 24%) de tout l'État espagnol. Les expulsions sont par ailleurs très majoritairement dues à des impayés de loyer (67,6%), un chiffre bien supérieur à ce qui est constaté dans l'ensemble de l'Espagne (56%). En 2014, sur les trois premiers trimestres de l'année⁵⁴, la Catalogne présente toujours des chiffres très élevés dans l'Espagne entière, tant en ce qui concerne le nombre de procédures d'exécution hypothécaire (22% du total espagnol) que d'expulsions de logement (23%). Si le rythme des expulsions semble prendre une tendance à la stabilisation au niveau du territoire catalan, avec une légère baisse de -3,9% par rapport à la même période de 2013, le nombre d'expulsions pour cause de non-paiement de crédit hypothécaire a augmenté de plus de 11%, alors que sur la même période le nombre d'expulsions pour non-paiement du loyer baissait de près de 10%. Pour autant, les expulsions mettant en cause des locations représentaient toujours plus des deux tiers du total (7 459, à 67,3%) mis à exécution en Catalogne au cours des trois premiers trimestres de 2014. Les personnes en location semblent donc toujours soumises à de plus grandes difficultés pour accéder et conserver leur logement. Un nombre de logements en location libre supérieur à la majeure partie des autres communautés autonomes espagnoles (exception faite des CA insulaires répondant à des dynamiques bien distinctes) peut expliquer en partie que près d'un quart des expulsions de logements constatées en 2013 se concentrent en Catalogne.

Dans ces conditions, les besoins de logements « sociaux », ou plus exactement de locations à prix modérés, et d'urgence sociale (pour les personnes sans ressources, ou devant faire face à une expulsion de logement, notamment) explosent totalement depuis le début de la crise en 2008. Selon l'estimation présentée dans l'étude réalisée pour le compte

⁵⁴ Données : CGPJ (2014).

de *La Taula d'entitats del Tercer Sector de Catalunya* en octobre 2014 (Bermúdez, Trilla, 2014), le nombre de ménages se trouvant en situation d'un besoin de logement accessible en Catalogne serait de l'ordre de 231 000. Ce chiffre prend en compte les expulsions de logements depuis 2009, les personnes inscrites officiellement au Registre de demandeurs de logements de protection officielle (autrement dit, demandeurs de logements de loyer social détenu par les différentes administrations publiques), les demandes occultes, les familles en situation de mal logement et celles en risque d'exclusion. Selon cette même étude, le chiffre avancé de logements à loyer accessible en Catalogne actuellement est de l'ordre de 60 000, dépendant directement ou indirectement des administrations publiques, et qui représente les seuls logements offrant une certaine sécurité et stabilité à moyen terme des occupants quant à la garantie d'un loyer accessible (pour ne pas dire faible au regard du marché). En l'absence de données officielles, cela donne un déficit actuel estimé de 171 000 logements accessibles. Et cette situation déjà plus que tendue pourrait encore s'alourdir dans les prochains mois, comme le rappellent les auteures de l'étude, avec la fin des contrats de location basés sur l'ancienne législation antérieure à 1995 à qui le législateur avait autorisé une périodicité de vingt ans, et qui sont donc désormais caduques.

2.2. Cadre juridique et politique du logement

Comme nous l'avons déjà fait remarquer, l'organisation territoriale de l'Espagne par le régime autonome garantit la pleine compétence aux communautés autonomes dans de nombreux domaines, tels qu'ils sont indiqués à l'article 148 de la Constitution Espagnole. L'un d'eux concerne la définition et la mise en œuvre de la politique du logement, depuis le dit *Real Decreto 159/1981* du 9 février 1981 « statuant sur le transfert des services de l'État à la *Generalitat* de Catalogne en matière de patrimoine architectural, de construction et de logement » (étendu par le *Real Decreto 510/2000*), ainsi que le *Real Decreto 2626/1982*, du 1^{er} octobre 1978 sur la promotion publique du logement. Il en est de même pour le domaine de l'urbanisme (*Real Decreto 1385/1978*, du 23 juin 1978), compétence exclusive de la *Generalitat*, et qui interagit naturellement avec la politique de logement, notamment en ce qui concerne sa planification territoriale.

Pour autant, un certain nombre de lois générées au niveau de l'État, et donc communes à l'ensemble des entités autonomes, influe encore directement ou indirectement sur la genèse et le programme de la politique de logement au niveau régional.

2.2.1. Législation générale

2.2.1.1. Définition des objectifs généraux et programmatiques

La Constitution espagnole établit clairement l'obligation des pouvoirs publics à toute échelle de rendre le droit à un logement « *digne et accessible* » à tous les citoyens. Pourtant, malgré la fonction sociale qui lui est attribuée, cette disposition constitutionnelle ne donne pas aux citoyens un droit immédiat à jouir d'un logement. Au contraire, elle constitue un principe programmatique que les pouvoirs publics peuvent ou doivent convertir en mesures concrètes afin de faciliter l'exercice de ce droit. Le fait que le droit au logement soit par ailleurs intégré dans le chapitre rappelant les principes directeurs de la politique économique et sociale (chapitre III) n'est pas anodin, car il affaiblit encore un peu plus son potentiel juridique en tant que « droit subjectif » comme le note justement Gerardo Pisarello (dans IDHC, 2011, p.44). Il en est de même pour le rôle essentiel laissé au droit à la propriété privé dans la société (article 33), soumise au cadre d'une économie de marché.

En cela, la Constitution fait référence à la conception du droit au logement telle qu'elle est inscrite à la fois dans la Déclaration Universelle des droits de l'homme (ou DUDH) et dans le Pacte International des droits économiques, sociaux et culturels (ou PIDESC), auxquels elle se conforme selon l'article 10.2. La DUDH, signée en 1948 par les états membres de l'Organisation des Nations Unies, relève dans son article 25 que toute personne a droit à « *un niveau de vie suffisant* » afin d'assurer son bien-être passant notamment par le logement. De son côté, le PIDESC, ratifié par l'Espagne en 1976 et qui rend obligatoire de nombreux points compris par la DUDH, comprend dans son article 11.1 la reconnaissance de ce même droit ainsi que le fait que les états doivent prendre « *des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit* ». Par conséquent le droit au logement fait là aussi

partie intégrante des conditions économiques et sociales primordiales à tout être humain, sans que soit fait référence à une quelconque obligation matérielle des états à le garantir.

2.2.1.2. Les compétences uniques de l'État central touchant à la politique du logement

Bien que la définition du cadre légal et donc politique en matière de logement ne soit pas de son registre, l'État central est pourtant seul compétent en ce qui concerne la législation de quatre dimensions directement impliquées dans la problématique. Il s'agit en effet de garantir une certaine cohérence des politiques régionales de logement dans leur conception et leurs objectifs, sans que les outils légaux pour y arriver et leur planification territoriale ne soient directement établis et laissés au « libre choix » de chacune des CA.

Législation foncière (*Ley del suelo*)

Héritière des législations en matière d'extension et de réforme urbaine du XIX^{ème} siècle, elle constitue la base du droit urbanistique, entendu que celui-ci fait l'objet de législation propre à chaque CA. La première loi de régulation foncière est apparue en 1956 (*Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956*) se basant sur une conception libérale du foncier, considéré comme fond permanent de ressources économiques. Les différentes réformes de cette législation (1975, 1990, 1998, 2008) n'ont fait que confirmer voir libéraliser encore un peu plus le foncier, en permettant notamment les transferts de qualification de sol et leur édification future, au nom de plus-values. L'article 47 de la Constitution espagnole restitue parfaitement cette conception pro-croissance du foncier sur laquelle se base le développement urbanistique et par voie de conséquence les politiques de logement. La réforme de 1998 (*Ley 6/1998 de 13 de abril, de Régimen del suelo y valoraciones*) a introduit un changement notable en ouvrant des classes de sol jusqu'à présent protégées à une future possible urbanisation, en introduisant un mode de classification urbanistique du foncier selon son état actuel et sa destination future. Témoin de choix politiques économiques fortement marqués par l'idéologie néolibérale et le libre marché, la loi de 1998 a ainsi engendré une croissance sans précédent du prix du foncier et des pratiques spéculatives, ainsi qu'une explosion du secteur de la construction par la recherche de plus-values immobilières toujours plus importantes. Il est sans nul doute que cette libéralisation du sol a, si elle ne l'a pas créé, fortement amplifié les effets de la bulle immobilière et de la crise. Pour autant, n'oublions pas que cette législation de 1998 a fait l'objet d'une sentence de la part du Tribunal Constitutionnel en 2001, pour transgression de compétences exclusives des Institutions territoriales (Communautés Autonomes et municipalités), ordonnance qui par ailleurs a permis d'atténuer (voire d'éliminer) la portée des articles les plus décriés concernant l'ultra-libéralisation des régimes fonciers. La dernière modification a été introduite en 2008 (*Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo*) afin de limiter et de contrôler le sol urbanisable, laissant aux CA le soin d'apprécier la classification foncière en fonction de leurs nécessités, éliminant par ailleurs la tendance centralisatrice de la loi de 1998. Elle favorise également la constitution de réserve foncière publique pour la construction de logements protégés.

Législation sur les baux urbains (*Ley de arrendamientos urbanos, ou LAU*)

La première loi de régulation du marché de la location privée en 1946 fut initiée afin d'activer une politique de suspension des loyers et de protection des locataires, d'un marché soumis à une très forte demande (notamment dans les villes) et une offre assez restreinte du fait d'un déficit général de logements. Les lois successives, en 1956 et en 1964, ont prolongé cette politique de suspension et de prolongation des contrats pour une durée indéfinie. Cette politique, si elle permit d'assurer une sécurité habitative aux locataires, engendra néanmoins une détérioration croissante et généralisée du parc locatif de logement. En effet, étant contraints légalement à couvrir des loyers gelés, ils n'étaient en revanche pas tenus de conserver et de maintenir le logement, ce qui revenait de fait à l'occupant. La réforme introduite en 1985 (*Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril de 1985, de Medidas de Política Económica*) marque un véritable retournement dans le traitement de la politique du régime de baux, en libéralisant totalement le marché locatif après des décennies de contrôle. La fin de la prolongation indéfinie des contrats, la possibilité de fixer librement le prix du loyer de la part des propriétaires ou encore un contrat annuel sont les caractéristiques les plus importantes de cette nouvelle conception de la location. Pour autant, les contrats existants avant cette réforme restent en vigueur jusqu'au départ du locataire, au maximum pour une durée de vingt ans. La réforme de 1994 a accentué cette libéralisation du marché locatif, en limitant la durée de contrat à cinq ans maximum avec une augmentation annuelle régulée, au terme duquel le propriétaire peut imposer le prix qu'il souhaite, sans aucune restriction. Cette modification eut pour effet, conjointement avec la politique d'accès au logement prioritairement par la propriété, de rendre encore moins attractif la location, dans un marché totalement fragmenté sans contrôle institutionnel. La dernière modification de la loi en 2013 (*ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*), ainsi que la loi dite « d'expulsion expresse » de 2009, ont renforcé encore un peu la tendance juridique en faveur du propriétaire et la fragilisation du locataire et du marché de baux urbains.

Législation sur le logement protégé (*Viviendas de Protección Oficial, ou VPO*)

La loi en vigueur au niveau de l'État en matière de logements de protection officielle date de 1978 (*Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial*), modifiée en 1993 afin d'assouplir les normes et la régulation des prix des VPO de promotion privée. Du fait de la compétence exclusive de la *Generalitat* en matière de politique de logement, et donc l'existence d'une loi spécifique catalane en matière de VPO, la législation générale est tout de même d'application sur le territoire catalan, mais seulement de forme supplémentaire et supplétive. De plus, elle a servi d'une certaine manière de cadre à la législation catalane, qui s'est depuis développée de manière autonome. La politique de logement de protection officielle, tant autonome qu'étatique, a consisté à réguler les différentes modalités de logements protégés et les critères d'accès, mais également le financement et les subventions pour les promoteurs privés et les acquéreurs, prioritairement avec des ressources limitées. Autre point régulé, problématique pour constituer un parc public de logement « social », la durée du régime de protection. La loi de 1978 établit une durée minimale de trente ans durant laquelle le

logement reste sous la qualification de protection officielle, et donc soumis aux normes en matière de vente durant cette période. Le logement peut être vendu par l'acquéreur, mais en-dessous d'un plafond établi par l'Administration. Au terme de ces trente ans, le logement passe automatiquement dans le marché privé, qui établit son prix de vente, le propriétaire récupérant au passage une forte plus-value pour un bien acquis selon des conditions préférentielles et avec des aides publiques. Actuellement la législation autorise la promotion de logements de protection officielle tant par l'Administration (centrale et autonome), selon des programmes pluriannuels, que par les entités sans but lucratif (coopératives) et/ou du secteur privé. Ces deux derniers sont soumis à une réglementation stricte afin d'obtenir la qualification et le droit de mise sur le marché de logement protégé.

Législation hypothécaire (*Ley hipotecaria*)

Il s'agit sans aucun doute de la législation la plus décriée de la part des citoyens et ayant fait l'objet de nombreuses modifications ces dernières années, devant les effets de la crise et l'augmentation importante des exécutions hypothécaires et, par voie de conséquence, des expulsions de logement pour cause d'impayés, qui engendrèrent de nombreuses tragédies humaines⁵⁵. Le système actuel repose sur la loi de 1946, régulant le marché et le système des prêts hypothécaires en Espagne, modifiée plusieurs fois depuis lors, mais toujours en vigueur. Selon l'article 104, le droit d'hypothèque est « *un droit réel de garantie* » qui se constitue afin de garantir le remboursement d'une dette, sans pour autant empêcher dans le futur la souscription de nouvelles obligations et dettes. La loi rend obligatoire le remboursement de l'intégralité de la dette quelles que soient les circonstances, y compris dans le cas d'une perte de la propriété du bien immobilier (le logement). De cette manière, elle se combine avec l'article 1911 du Code Civil, qui établit que cette ou ces dettes sont de responsabilité universelle, c'est-à-dire de l'exécutant (le souscripteur de l'hypothèque) ainsi que ses héritiers. Dans le cas du non respect de cette obligation par non paiement, le propriétaire s'expose à une procédure d'exécution hypothécaire qui peut déboucher sur une procédure judiciaire d'expulsion. Au terme de l'ensemble de la procédure, le souscripteur est donc soumis à une « triple peine » : perte de la propriété du bien, perte de l'usage du bien et obligation de rembourser la part restante du prêt hypothécaire consenti pour l'acquisition.

C'est cette situation qui a fait l'objet de nombreuses critiques, d'abord des citoyens mais aussi des institutions judiciaires espagnoles, et même d'une sentence de la part de la Cours de Justice de l'Union Européenne (CJUE) en novembre 2012, déclarant la loi hypothécaire espagnole « *abusive et illégale* » envers la juridiction européenne de protection des consommateurs. Suite à cette sentence, sans aucune obligation par ailleurs de modification de la loi espagnole, mais pouvant faire jurisprudence dans les procédures judiciaires, le gouvernement approuva en urgence un décret visant à renforcer les droits des personnes endettées (*Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes*

⁵⁵ Depuis 2010, près de quarante suicides ont été reliés directement à une situation d'expulsion imminente, sans que cette liste soit exhaustive. D'une manière plus générale, le taux de suicide a subi une hausse annuelle continue depuis le début de la crise, d'après les données fournies par l'INE.

para reforzar la protección a los deudores hipotecarios). Pourtant, le paquet de mesures approuvées ne fut pas perçu par les mouvements citoyens ainsi que par les tribunaux espagnols et européens comme la solution à la gravité de la situation ainsi qu'à l'injustice morale de la législation. Ainsi l'introduction d'une Initiative Législative Populaire réclamant la dation en paiement⁵⁶ fut acceptée par le Congrès des députés afin d'être débattue en février 2013, suivie d'une nouvelle sentence de la CJUE en mars 2013, obligeant le gouvernement à revoir l'ensemble de la législation hypothécaire (notamment la réglementation du marché) et des expulsions. Ces démarches se conclurent par l'approbation d'une nouvelle loi (*Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*) qui fut pour autant refusée par les mouvements sociaux de droit au logement, car ne reprenant pas les mesures phares qu'ils défendaient, à savoir la dation en paiement rétroactif et de paralysie des expulsions pour cause de non paiement pour une durée indéterminée. Depuis lors, la législation continue à être largement critiquée et faire l'objet de sentences diverses de la CJUE, toujours sur les conditions abusives des prêts et le fort déséquilibre en faveur des institutions bancaires au détriment des citoyens.

2.2.2. Législation catalane

De part la décentralisation de certains domaines, la *Generalitat* jouit de compétences exclusives, notamment comme nous l'avons déjà remarqué en matière d'urbanisme et de logement. Elle a pourtant l'obligation d'intégrer et d'adapter certaines dispositions légales définies par l'État central, ce qui n'est pas sans avoir des conséquences importantes sur la flexibilité de ses compétences et la définition de politiques et législations propres dans ces deux domaines. La *Generalitat*, par l'intermédiaire tant du parlement que du gouvernement régional, reste néanmoins souveraine en ce qui concerne leur application et leur gestion. Le Statut d'autonomie de la Catalogne (*Llei orgànica 6/2006, de reforma de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, del 19 de juliol de 2006*) reconnaissent le droit à accéder à un logement pour toute personne ne disposant pas de ressources suffisantes, obligeant les pouvoirs publics à prendre toutes les mesures garantissant ce droit (article 26), par l'intermédiaire de la gestion foncière et de la promotion de logements publics et protégés (article 47). Ils reconnaissent également à la *Generalitat* la compétence exclusive en matière de planification, aménagement, promotion publique et gestion du logement au sein de son territoire, ainsi que la régulation administrative des activités liées à ce secteur (article 137). Par voie de fait, la première législation catalane en matière de logement date de 1991, mais elle a connu une refonte totale en 2007 (*Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, du 28 décembre 2007*), pionnière dans l'État espagnol par l'introduction du principe de droit au logement⁵⁷.

⁵⁶ En Espagne, la dation en paiement fait référence à la normative permettant le solde de la dette hypothécaire souscrite auprès d'un organisme bancaire au moyen de la remise des clefs (et donc de la propriété) du logement hypothéqué.

⁵⁷ D'autres CA (Pays Basque, Andalousie) ont engagé des réformes de leur législation en matière de logement suivant l'exemple de la Catalogne, basées sur ce même principe et développant toute une série d'instruments légaux permettant de mettre en oeuvre une vraie politique "sociale" du logement, sans pour autant atteindre le même degré de complémentarité entre législation

Cette nécessité est née dans un contexte d'emballage spéculatif sur fond de « boom » immobilier, ne garantissant plus le droit à un logement digne tel qu'explicité à la fois dans la Constitution Espagnole de 1978 et dans le nouveau statut d'autonomie de Catalogne ratifiés le 18 juin 2006 (articles 26, 47 et 137 notamment). Celle-ci est intimement liée à la législation en matière d'urbanisme, dont la dernière mouture date de 2002 (*Ley 02/2002* du 14 mars 2002). Il existe donc désormais une réelle articulation entre Loi du droit au logement (gestion territoriale) et Loi d'urbanisme (définition et planification territoriale). Il est également important de noter dès à présent que les modifications apportées aux différentes législations sont directement liées à l'alternance politique opérée au sommet des institutions catalanes au début du XXI^{ème} siècle. En effet, après plus de deux décennies de gouvernement aux mains de la droite catalaniste (*Convergència i Unió*, dirigé par Jordi Pujol), celle-ci laissa sa place entre 2003 et 2010 à un gouvernement dit « *tri-partit* » mené par le PSC (*Partit dels Socialistes de Catalunya*), avant de revenir au pouvoir depuis lors.

Suite à la réforme de la loi d'urbanisme catalane en 2002, il existe une meilleure implication des communes dans le développement d'actions foncières et en matière de logements. Elles doivent désormais constituer notamment des réserves foncières pour la construction de logements sociaux par la mobilisation de 20% de surface dans toutes les nouvelles zones urbanisables déterminées par le POUM (pour *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal*, c'est-à-dire le document de planification territoriale de premier degré, d'échelle locale). L'introduction du PAUM (pour *Programa d'Actuació Urbanística Municipal*, article 60), outil de développement prévisionnel et opérationnel du POUM, a comme objectif d'instituer et d'exprimer les politiques municipales en matière de foncier et de logement, jusqu'à présent défailtantes, en apportant des solutions concrètes et créer un véritable parc de logements sociaux, de promotion publique comme privée. Ces efforts pour développer une politique de logement de gestion par les entités publiques ont été accrus avec l'apparition d'une nouvelle loi en 2004 (*Llei 10/2004 per al foment de l'habitatge assequible, de la sostenibilitat territorial i de l'autonomia local*, du 24 décembre 2004). Cette réforme de la loi d'urbanisme apporte les conditions de mise en œuvre des réserves foncières constituées par les communes notamment, par la création de nouveaux outils.

- L'obligation de réserves foncières obligatoires passe de 20 à 30%, et s'étend à toutes les surfaces de **zone résidentielle** (en sols urbanisés faisant l'objet d'une modification de l'usage) –U, et urbanisables –UD et UND).
- La création du système urbanistique de logements collectifs publics (*Sistema Urbanístic d'Habitatge Dotacional Públic*, ou SUHDP), afin de répondre à la demande de logements sociaux de la part de populations ciblées pour une durée déterminée (jeunes, seniors, victimes de violences conjugales ...). La demande est identifiée préalablement dans le POUM.
- Introduction d'un nouveau volet obligatoire dans le POUM, un mémoire sur le logement social, qui exprime les objectifs de production de ce type d'habitat et les délais de réalisation. Ce nouveau volet ne peut être ajouté *a posteriori* sur un POUM existant, il demande la révision générale du document.

urbanistique, foncière et du logement.

- Enfin, l'obligation de constituer un patrimoine municipal foncier et de logement (*Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge*, ou PMSH) pour toutes les communes ayant délimité des zones avec cessions de terrain à la collectivité (soit presque toutes les communes). En d'autres termes, le PMSH est un outil qui permet aux municipalités d'intervenir sur la régulation du marché foncier, afin de garantir l'accès au logement digne pour tous. Il s'agit de la constitution de réserves foncières et d'un fond spécifique pour leur gestion.

L'apparition de la loi 18/2007 du droit au logement a engendré une nouvelle révision de la loi d'urbanisme de 2002 afin de normaliser l'introduction des aires résidentielles stratégiques (*Ares Residencials Estratègiques*, ou ARES). Il s'agit d'un mécanisme de mobilisation rapide de foncier en vue d'apporter une réponse flexible à la demande non satisfaite de logements sociaux, par une collaboration étroite entre les services compétents de la *Generalitat* et des communes. À travers la constitution de *Plans Directeurs Urbanistiques de Délimitation et d'Aménagement d'Aires Résidentielles Stratégiques* (ou PDDAARS), les objectifs de constructions de logements sociaux sont définis selon les zones à fortes pressions et demande⁵⁸. La démarche de planification y est globale, sous la direction de l'administration-Maître d'ouvrage, constituée par le regroupement des communes concernées et de l'INCASOL⁵⁹ au sein d'un syndicat mixte.

La loi 18/2007 du droit au logement vient ainsi s'intégrer dans un changement profond de la législation catalane en matière urbanistique initié à l'aube du XXI^{ème} siècle, afin de renforcer la politique de logement public à travers une planification territoriale sectorielle. L'objectif de la loi est de fournir des outils aux différentes autorités compétentes (en premier lieu les municipalités)⁶⁰, afin de résoudre la question du logement de manière « intégrale » en renforçant le diptyque foncier/ logement, selon les dires de la Secrétaire au logement à son initiative, Carme Trilla (2008, p.251). Cette loi diversifie les moyens d'action afin de proposer une offre multiple de logements protégés selon les caractéristiques territoriales et sociales, alors que le système s'est largement affaibli depuis le milieu des années 1990.

⁵⁸ Soixante-huit secteurs sont identifiés sur l'ensemble du territoire catalan, communal ou pluri-communal, parfois plusieurs par communes (selon les besoins). Ces secteurs à urbaniser sont très souvent localisés en continuité du tissu urbain existant, avec une densité minimum de 50 logements/ Ha et au moins 50% de logements sociaux.

⁵⁹ *L'Institut Català del Sòl* (ou INCASOL) a été créé en 1980, en tant qu'organisme autonome à caractère commercial. Il est devenu depuis 2002 un outil d'action publique, et dépend désormais du Département de Politique Territoriale, qui nomme directement sa direction. C'est donc une entité à caractère urbanistique spéciale de la *Generalitat*, avec des compétences en matière de planification et de gestion territoriale des sols reçus par cession ou aliénation du patrimoine public du sol et du logement. Dans ce domaine, l'INCASOL est le promoteur public de logement social au nom de la *Generalitat*. Elle collabore également avec les municipalités en leur apportant un soutien technique, de gestion et financier pour le développement de projets de logements, notamment des ARES. En outre, elle peut collaborer avec des entités privées pour développer ses missions en matière de promotion de logement.

⁶⁰ Il ne s'agit là pour autant que d'une délégation de service public faite aux municipalités, la *Generalitat* conservant les compétences exclusives en matière d'urbanisme et de logement.

2.2.2.1. La loi du droit au logement (2007), un changement en profondeur

Cette loi (*Llei 18/2007*) marque un avant et un après dans la politique publique du logement en Catalogne, et plus spécifiquement du logement public, par un changement dans sa conception même et par le rôle dévolu aux administrations afin de rendre possible le droit au logement tel que spécifié par la Constitution espagnole. Sa rédaction s'est appuyée sur la réalisation d'un diagnostic complet de la situation et des besoins actuels et projetés de logements, puis sur la définition des mécanismes et ressources devant être mobilisés par chacun des acteurs liés au secteur du logement. Cette phase préalable à l'apparition de la législation a été entièrement débattue d'ailleurs par tous ces acteurs, afin d'arriver à un consensus qui facilite l'intervention opérationnelle de toutes les parts au moment opportun, selon une planification établissant à la fois des objectifs par phase mais également les moyens financiers et leur répartition. L'ensemble de ce processus de débats et les décisions qui en ont émergé ont fait l'objet d'un document officiel, le Pacte national pour le logement (*Pacte Nacional per a l'Habitatge*, ou PNH), couvrant la période 2007–2016 et signé conjointement par trente-trois organisations et le gouvernement catalan en date du 8 octobre 2007. La création d'un pacte stratégique d'une telle ampleur tant dans les actions (quarante-trois) et mesures concrètes (cent-quatre-vingt) fixées que dans le consensus établi est une première à l'échelle espagnole⁶¹, liant à la fois administrations publiques, partis politiques, gouvernement, promoteurs privés, agences immobilières, constructeurs, syndicats, coopératives et autres entités sans but lucratif, associations de voisinage et autres représentants de mouvements sociaux liés à la question du logement. C'est ainsi que la loi du droit au logement a été rédigée et approuvée avec un accord relativement large, bien que certains points furent l'objet de nombreuses polémiques, essentiellement politiques.

Par conséquent, la loi détermine les mesures légales et les règles claires touchant non seulement l'action institutionnelle et la promotion publique de logements, mais aussi les agents privés et les collectifs. Selon Carme Trilla (2009, p.102), cette loi a été pensée pour être peu interventionniste, ce qui laisse le protagonisme à tous les acteurs du secteur. Elle s'attache ainsi à développer des instruments légaux permettant de répondre aux cinq grands défis identifiés par le PNH : 1) Améliorer l'accès au logement, notamment des plus jeunes ; 2) Améliorer la qualité des logements ; 3) Améliorer les résidences des personnes âgées et handicapées ; 4) Prévenir l'exclusion résidentielle et 5) Garantir un logement digne et adapté aux familles mal logées. Se référant là encore à la législation française, elle voit apparaître le principe de solidarité urbaine, en tant que garant à tout citoyen de l'accès à un logement. Elle établit ainsi des seuils obligatoires en matière de logement « social » et met en place des stratégies en vue d'atteindre des objectifs concrets. L'objectif de solidarité urbaine impose à toutes les communes de plus de 5 000 habitants et aux capitales de comarques (division administrative territoriale) de disposer au terme de vingt ans d'un parc minimal de logements sociaux de 15% du total des résidences principales existantes. La *Generalitat* crée également un fond de réserve afin d'aider les communes à réaliser ces objectifs très

⁶¹ Il s'appuie notamment sur la démarche entreprise en France à travers le *Pacte National pour le Logement*, préambule à l'approbation d'une nouvelle loi en 2006.

ambitieux, qui doivent alors s'appuyer (déléguer) sur les agents privés afin de les tenir. Pour autant, l'introduction d'une politique forte de constitution de réserves foncières et de création de logements sociaux a vite été marquée par un manque d'outils d'analyse et de planification, que seul proposait le nouveau mémoire de l'habitat social du POUM, souvent réalisé *a posteriori* des politiques lancées. Les outils opérationnels étant déjà mis en place, il s'agissait donc d'introduire de nouveaux instruments de planification multi-échelles, afin d'évaluer et de localiser les besoins en logements. La loi du droit au logement a permis de répondre en partie à ce manque de planification, par l'introduction de deux nouveaux outils : le plan territorial sectoriel de l'habitat (*Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge*, ou PTSH) et le plan local de l'habitat (*Pla Local de l'Habitatge*, ou PLH). Si le premier définit le cadre d'application et de développement général de la politique du logement sur l'ensemble du territoire catalan, le second est un document de planification et de programmation d'une stratégie municipale en faveur du logement. C'est également le PLH qui permet de déterminer les termes d'une convention avec les organismes sous-tutelles de la *Generalitat*, pour le financement des actions définies.

Au-delà des aspects techniques, l'apport essentiel de la loi du droit au logement porte sur l'introduction d'éléments favorisant une nouvelle conception de l'habitat en Catalogne, notamment public. En favorisant le maintien de la propriété publique du sol à long terme dans le cadre de construction ou de gestion privée de logements protégés, elle introduit ainsi un changement fort dans les pratiques traditionnelles de l'administration publique. Carme Trilla (2009, p.104) souligne que le secteur public doit ainsi dépasser le rôle de « *spéculateur passif* », que démontrent ses pratiques privilégiant la vente du foncier au profit d'entités privées (du secteur marchand ou de l'économie sociale) en contre partie d'une garantie limitée dans le temps du maintien du caractère protégé (préférentiel) des logements construits, qui passent ensuite dans le marché libre. En outre, en établissant l'idée de « *fonction sociale de la propriété du logement* », la loi soumet les propriétaires à des devoirs qui, s'ils ne sont pas respectés, peuvent donner lieu à des sanctions administratives et/ ou financières. Ce sont par exemple l'interdiction de la sur-occupation d'un logement, définie selon des normes précises, l'incitation à mettre les logements vides sur le marché de la location (« location forcée ») par l'intermédiaire de mécanismes et d'aides permettant de garantir une meilleure mobilisation et occupation du parc des marchés libre et protégé, ou encore l'obligation d'un bon entretien et conservation des logements (pouvant faire l'objet d'aides publiques). Elle établit également des « aires de préemption » d'immeubles de la part de l'administration, afin d'augmenter le parc de logements protégés en milieu urbain et éviter toutes opérations spéculatives. Elle met en place un registre unique de demandeurs de logement protégé, normalisant ainsi les conditions d'attribution à tout le territoire. Enfin, elle introduit dans la législation de nouveaux concepts afin de potentialiser le logement à destination des jeunes ménages, principalement sur le marché du logement protégé : le droit de superficie, la cession d'usage et la *masoveria urbana*. Nous y reviendrons plus largement dans la partie suivante, ces concepts étant clefs pour favoriser l'émergence d'une nouvelle culture de l'habitat.

Par ailleurs, la loi du droit au logement a totalement rénové l'organisme public en matière de politique de logement, non seulement son nom (*Agència de l'Habitatge de*

Catalunya, ou AHC, anciennement ADIGSA), mais surtout ses compétences. Depuis son changement en 2009, l'AHC gère les aides au logement, le parc locatif public, le parc de logements privés expropriés ou cédés délibérément pour les mettre en location pour une durée déterminée, l'ensemble des procédures d'attribution des logements protégés (registre unique de demandeurs), enfin les programmes sociaux institutionnels d'urgences habitatives. L'AHC suit l'évolution des besoins en logements sociaux, à l'aide de contacts permanents avec les associations de quartier et les services municipaux. Ceci permet également d'assurer une meilleure cohérence des objectifs de production et de répartition sur l'ensemble du territoire des promotions ou mise en location.

2.2.2.2. Conséquences de la crise et réorientation des choix politiques

Pourtant, cette loi est, de l'aveu même de ces promoteurs, arrivée trop tard pour modifier en profondeur l'offre en matière de logement protégé, les objectifs programmatiques étant emportés par l'explosion de la bulle immobilière et la crise économique, sociale, financière. L'émergence de nouvelles priorités au sein de la société et de mouvements citoyens forts sont également les marqueurs d'une réorientation de l'action publique post-crise en matière de logement, dans une période de difficultés de financement des administrations à toutes les échelles, particulièrement locale. Ce nouveau contexte, ajouté à l'arrivée d'un nouveau gouvernement en 2011 à la tête de la *Generalitat*, ont également engendré des modifications non négligeables à la législation catalane en matière de logement.

Ainsi, la loi dite *Òmnibus* (*Llei 9/2011 de promoció de l'activitat econòmica*, du 29 décembre 2011), touchant la législation de nombreux domaines, a introduit des changements importants dans la loi de 2007. L'objectif principal déclaré est « *l'impulsion du secteur immobilier* » (*Llei 9/2011*, Préambule) à travers le développement de mesures permettant la flexibilisation des conditions d'accession au logement, ainsi que l'élimination de certains points de planification urbanistique en matière de réserves foncières notamment ou d'inspection de nouveaux bâtiments. L'une des plus symboliques est l'élimination pure et simple du principe de « location forcée » de logements non occupés dans les zones à forte tension résidentielle, le législateur avançant qu'il est très difficile à mettre en place et affaiblit la « sécurité juridique » des propriétaires. L'accès au logement protégé est également assoupli, en ce qui concerne notamment l'élimination de conditions économiques minimales pour la location, la délégation de la vente aux promoteurs ou encore la durée légale de qualification des logements en protection officielle sous certaines conditions. Par ailleurs, la loi intègre une nouvelle forme de propriété, la propriété partagée, entendue comme « *une formule d'accession et de promotion de logements protégés intermédiaire, entre la location et la propriété* » (*Llei 9/2011*, article 162). Il s'agit donc de la transmission d'une partie du logement à l'acquéreur et de la rétention du reste par une tierce personne.

Cette loi semble donc prendre un parti bien différent de l'impulsion que souhaitait donner la loi du droit au logement pour encourager et adapter le logement public aux besoins

territoriaux, pour à terme constituer un parc conséquent permettant de proposer une alternative crédible au marché libre. Si nous y ajoutons la loi de modification de la loi d'urbanisme (*Llei 3/2012*, du 22 février 2012), incluse dans le paquet des lois *Òmnibus*, les changements apportés marquent un retour aux pratiques traditionnelles de la politique de logement en Espagne et en Catalogne, à savoir l'encouragement de la propriété et de la spéculation foncière, favorisant donc le marché libre. Sous couvert d'un contexte bouleversé, les modifications introduites favorisent la flexibilisation et, d'une certaine manière, une nouvelle libéralisation des politiques urbanistiques, foncières et du logement, notamment protégé.

CONCLUSIONS GÉNÉRALES - PARTIE 2

L'explosion de la bulle immobilière en 2007-2008 est le fruit d'un long processus de conscientisation de la population aux « bienfaits » de l'accession à la propriété au logement, ayant atteint son paroxysme dans les premières années du XXI^{ème} siècle. Cette explosion, et la crise globale qui l'a suivie, n'ont fait que mettre en lumière tous les déséquilibres d'une société espagnole et catalane ayant basé son développement sur le secteur du logement (construction et autres). Au-delà de l'économie, les conséquences engendrées sur le bien-être des citoyens sont énormes, notamment en ce qui concerne l'accès au logement et même le maintien résidentiel, et sont bien loin de trouver des réponses utiles de la part des pouvoirs publics. Ceux-ci paient là des décennies de politiques libérales au profit du secteur immobilier puis bancaire, et l'abandon de l'idée même de la constitution d'un parc public de logement, apte à faire face aux situations d'urgence habitative actuelles notamment. Dans ce panorama, la Catalogne ne fait pas figure d'exception, et sa population est soumise à des risques importants d'exclusion résidentielle.

Au niveau du cadre juridique du logement, la Catalogne jouit d'un régime de compétence exclusive de la Generalitat. Malgré l'interférence de nombreuses législations étatiques, cela n'a pas empêché les autorités catalanes de se doter en 2007 d'une législation unique en faveur du droit au logement, prétendant casser, du moins amoindrir, la spirale libérale et spéculative, mais également faire émerger progressivement cette figure du parc public. L'apparition de ce concept dans le droit catalan s'est ainsi accompagnée d'instruments originaux et d'une réflexion globale, volontariste, devant modifier structurellement la politique publique au-delà de toutes réponses à court terme (elles aussi bien présentes). Il s'agissait alors d'une petite révolution dans la perception et l'approche des autorités, qui fut balayée par l'entrée en crise et la redirection des priorités, sans qu'en puissent être observés les premiers résultats. Pour autant, la loi de 2007, même privée de tout déploiement programmatique, a tout de même implanté dans le cadre juridique des concepts et des outils, qui sont encore présents, et rendent possible l'apparition d'alternatives légales.

PARTIE 3

L'HABITAT ALTERNATIF, L'EXPRESSION D'UNE CITOYENNETÉ (PRO)ACTIVE ?

La question du logement est un élément central en Catalogne, à la fois dans les causes et dans les conséquences d'un contexte économique et social altéré. C'est pourquoi les revendications de ce droit « fondamental » est plus vif que jamais au sein de la société catalane, et dépassent aujourd'hui le simple cadre des obligations. En effet, la problématique du logement, plus particulièrement de son accès, est à la base de nombreux mouvements sociaux nés au cours de la dernière décennie. De fait, le logement tend à ne plus être appréhendé seulement comme un objet physique, mais bien comme un sujet social et sociétal (l'habitat et l'habiter). Car cela touche directement à l'intégrité de l'homme, à ce qui lui donne ses qualités de citoyen et d'habitant, sa place, son rôle dans la société ; et à la nécessité d'alternatives quand les canaux classiques ne sont plus aptes à lui offrir les conditions d'y accéder, où quand il veut s'en affranchir. Ainsi, ces alternatives ne peuvent-elles pas être également l'expression de modes d'habiter et d'un vivre-ensemble fondés sur d'autres valeurs que celles proposées par la société ? C'est à cette question que nous nous attachons dans cette deuxième partie de la recherche, en nous intéressant à l'habitat alternatif en tant qu'expression en Catalogne d'une citoyenneté active, voire proactive.

Pour autant, une telle analyse suppose au préalable d'énoncer avec discernement ce que nous définissons sous le vocable d'habitat alternatif et quel type de démarche nous y intégrons. La mise en place d'un système de valeurs communes devra notamment nous y aider. Le terme employé est en effet très large et peut être sujet à de nombreuses interprétations, comme nous l'avons vu dans la partie de présentation du présent travail. Pour cela, nous nous appuyons sur la présentation d'expériences étrangères, qui doivent nous permettre de centrer l'objet de recherche.

Ensuite, nous étudions l'évolution des mouvements sociaux en Catalogne, leurs conditions d'apparition, ainsi que leur relation avec la problématique du logement, et l'amélioration et la transformation des conditions de vie dans les villes. Cette partie doit alors permettre de présenter certains concepts théoriques clefs pour la bonne compréhension de notre travail, mais aussi pour faire le lien entre climat social et émergence d'initiatives alternatives d'habitat, afin de répondre en partie à notre deuxième hypothèse de travail. Nous devons voir par conséquent si les agitations actuelles au sein de la société et les pratiques citoyennes de transformation de la ville se basent sur des valeurs proches de cette « nouvelle culture de l'habitat » que contient l'habitat alternatif.

Enfin, nous nous interrogeons sur la place et les défis du tiers-secteur (au sens large) en Catalogne, en tant qu'allié naturel (présumé) de l'habitat alternatif, tous deux fondés historiquement sur un système de valeurs partagé. Au préalable, une définition et l'expression de ce qu'il représente concrètement sont nécessaires, ainsi que d'éventuels processus de transformation actuels. Nous nous attachons ensuite à l'analyse des liens entre coopératisme et logement, afin d'en comprendre le rôle éventuel dans un changement de paradigme.

3.1. De quoi parle-t-on ?

3.1.1. Besoin d'un terme générique : les expériences d'habitat alternatif

Devant la situation structurelle comme conjoncturelle du logement, de son accession, du marché immobilier, et les incohérences de la politique publique, il est nécessaire de s'affranchir du terme « logement » pour envisager appréhender un changement de paradigme dans ce domaine. Loin de connaître un tel fleurissement des termes comme cela peut être le cas en France (D'Orazio, 2012 ; Devaux, 2015), la littérature catalane et espagnole confond très largement le modèle coopératif traditionnel de promotion avec l'application de principes coopératistes à l'habitat, à l'habiter, au-delà de l'objet logement. D'où le besoin de prendre position pour une terminologie ouverte, laissant la place à des pratiques fort diverses. Mais quelle que soit leur dénomination, ces opérations ont toutes en commun de proposer une véritable innovation (une alternative) à la fois sur le marché du logement comme dans l'approche de leur production, de leur usage et de leur gestion quotidienne. En effet, elles reposent sur un même facteur : mettre au cœur du dispositif un acteur singulier, l'habitant, intégré dans une démarche collective, et non pas individuelle comme le propose le modèle classique d'accession au logement. Celui-ci n'est alors pas considéré dans ses initiatives comme simple individu consommateur, le dernier rouage du processus, sans droit à la parole mais pourtant objet de toutes les attentions, défini par sa passivité dans un système spéculatif que beaucoup considèrent comme incontrôlable. Non, ici il est actif au sein d'un groupe, d'un collectif, qui est souvent à l'initiative du processus et qu'il prétend alors surveiller, dominer, soumettre aux besoins et attentes de ses membres. En tout état de cause, l'action individuelle passe par une intégration et une participation entière et complète à la démarche collective délibérée, à toutes les étapes du processus, faisant de l'individu non seulement un habitant-usager de son logement, mais aussi et surtout un citoyen-administrateur associé de la structure collective habitative.

Si la démarche connaît des (lointains) précédents sur le territoire catalan, la dernière décennie, et plus particulièrement depuis l'explosion de la bulle immobilière, a vu éclore des initiatives nouvelles. Les raisons sont diverses, mais sont conduites par une même volonté : devant la fuite des pouvoirs publics et la continuité des pratiques spéculatives du secteur immobilio-bancaire, les citoyens projettent collectivement de répondre à leur besoin de se désengager, de sortir d'un système libéral insatisfaisant soit par conviction, soit par réalisme face à une attente habitative. L'intérêt pour une accession à moindre coût à un logement, la volonté d'adhérer à une manière de vivre fondée sur le collectif ou la recherche d'un habitat et d'un habiter innovant sont les motivations les plus courantes. En d'autres termes, l'expression d'un désir soit pour raisons économiques, financières, soit par conscience politique, soit pour motifs idéologiques, soit par curiosité, de manière moindre par soucis de stabilisation et de protection habitative. C'est pourquoi ces initiatives se révèlent très hétérogènes selon les acteurs les mettant en place et leur volonté, tant dans leurs processus, objectifs ou formes. Les projets diffèrent notamment par le montage opérationnel

et financier, par le choix d'implantation et de la forme urbaine, ou par les modes de gestion, parfois même par leurs objectifs. En conséquence, c'est grâce à un cadre législatif catalan « permissif » ou « flexible » (suivant comme il est jugé), et à l'existence d'instruments juridiques favorables, que ces acteurs peuvent mettre en œuvre des pratiques alternatives formelles. En effet, au final il dépend de la volonté des acteurs, dans la conception comme dans l'administration des initiatives, de se mettre à la marge par l'appropriation et l'assimilation de dispositifs légaux pensés pour fonctionner au sein d'un système dédié à la préservation de la propriété privée et du capital monopolistique. Il est donc du devoir du collectif de veiller à garantir la cohésion et la continuité des pratiques qui peuvent dans les faits être rapidement déviées des valeurs et des objectifs communs, par une simple modification juridique pour revenir dans le marché libre. C'est notamment ce que nous pourrions observer en ce qui concerne le système coopératif de logement en Catalogne (voir *infra*, partie 3.3.2.), bien loin des principes idéologiques dont il se sert pour mieux le détourner et ainsi favoriser la constitution (subventionnée qui plus est) de capital immobilier, sur base d'un système légal fondamentalement libéral et capitaliste. D'où l'importance d'analyser les caractéristiques des acteurs, des habitants et des statuts régissant chacune des initiatives, afin de comprendre les stratégies à long terme et les possibles freins à la conservation de leur situation d'habitat alternatif.

Enfin, il nous semble nécessaire d'évacuer dès à présent un doute que peut susciter l'objet de recherche. En effet, deux autres « tendances » peuvent parfois être perçues comme de l'habitat alternatif, mais dans notre esprit n'en ont pas toutes les composantes et ne rentrent donc pas, de fait, dans notre champ d'investigation :

- i. L'Éco-village (*ecovila* ou *ecoaldeas*), qui tend plus vers l'**habitat communautaire**. Selon la définition du réseau international d'éco-village (RIE, ou GEN en anglais), « *un éco-village est une communauté traditionnelle ou intentionnelle qui, au travers de processus participatifs locaux, intègre de forme holistique les dimensions écologiques, sociales et culturelles de la soutenabilité, afin de régénérer le milieu social et naturel* ». Deux principes de base, de notre point de vue, diffèrent profondément avec ce que nous définissons comme démarche alternative. Premièrement, une tendance à la vie en isolement, en autarcie et à l'autosuffisance alimentaire, économique, énergétique, culturelle, éducative (voire spirituelle pour certaines démarches à déviance sectaire). Deuxièmement, une démarche de création d'un regroupement humain et intégrée dans la nature, ce qui rend l'implantation nécessairement en milieu rural (ce deuxième point est en relation directe avec le premier d'ailleurs, l'un renforçant l'autre). Actuellement il existe sept initiatives en Catalogne étant incluses dans la *Red Iberica de Ecoaldeas* (RIE), la plupart sous le régime de propriété et certaines ayant plus d'une décennie d'existence⁶².

⁶² Source : Franch Sas Xavier, Galceran Surina Mireia (2014). « Ecoviles: una nova forma de viure? ». Site d'information *Vilaweb*, article paru le 10.04.2014, disponible en ligne. Voir url <http://www.vilaweb.cat/noticia/4184269/20140410/ecoviles-nova-forma-viure.html> (consulté le 25 juin 2015) ; site Internet de la RIE (consulté le 25 juin 2015).

- ii. Les actions d'**habitat social solidaire**, développées par des structures du tiers-secteur social, face à l'explosion des situations d'urgence habitative de familles entières en risque d'exclusion depuis l'explosion de la bulle immobilière. Nous pouvons reprendre dans ce champ les initiatives mises en place par la PAH (programme *Obra Social*), la *Taula del Tercer Sector Social de Catalunya* (fondation *Hàbitat3*), *Càritas* (*Servei de Mediació en Habitatge*), la municipalité de Terrassa (cession contrainte de logements vides détenus par des organismes bancaires afin de les proposer en location sociale), ou encore la fondation SER.GI (programme *Habitem Tots! Accions per al manteniment de l'habitatge*). Bien que partageant des valeurs proches de l'habitat alternatif, et même que certaines d'entre elles fassent appel à des régimes de tenure que nous considérons comme alternatifs (la fondation SER.GI notamment), ces actions entendent répondre temporairement à une solution d'urgence et ne prétendent pas mettre en place une nouvelle culture de l'habitat.

Cependant, il est déjà possible d'observer plusieurs caractéristiques communes préalables : ils sont plutôt de taille modeste, menés majoritairement selon une dynamique ascendante ou transversale, et sont portés par des habitants désirant participer et gérer collectivement leur cadre bâti, leur habitat selon un mode de vie choisi.

3.1.2. Des valeurs communes pour une nouvelle culture de l'habitat et de l'habiter

Si l'habitat alternatif se définit d'abord par une démarche organisée collective fondée sur la valeur d'usage de l'habitat et remettant en question le modèle traditionnel marchand du logement, il se distingue surtout par des mécanismes divers d'accession, de promotion, de gestion et de statut d'occupation ayant en commun leur représentation divergente de l'habitat, de l'habiter et de l'habitant. Il s'agit en particulier de mettre en place une opération basée sur les principes de logement adapté, l'usage accessible et indéfini, la promotion et la gestion non spéculatives des biens fonciers et immobiliers, la responsabilité partagée, l'aide mutuelle et la solidarité, la production collective, le vivre ensemble et l'inclusion, les biens communs, le respect de l'environnement et son intégration, la transversalité des acteurs, ou encore l'auto-organisation et l'autogestion. Comme nous le verrons plus loin, si toutes les initiatives et pratiques analysées dans le présent travail se réfèrent à l'essentiel d'entre eux, auxquels d'ailleurs pourront s'en ajouter d'autres, elles n'en font pas pour autant une base explicite dans l'énoncé des objectifs préalables. L'approche de l'habitat alternatif exposée dans le présent travail repose par conséquent sur la conception de l'habitat non plus comme un bien d'investissement mais bien comme un bien d'usage, reprenant ainsi la pensée d'Henri Lefebvre (1968). Cette dissemblance d'approche se fonde sur le déploiement de valeurs communes à tous les mécanismes, évoquant l'idée de « *valeur non financière* » proposée par Y. Maury (2014), et que nous regroupons sous les cinq vocables suivants.

- **Partager l'espace.**

Nous entendons par là une forme de vie collective, où tous les habitants d'un même immeuble, d'un même site s'entendent sur des règles communes de vivre-ensemble. Cette « convivence » n'est pas pour autant fondée sur l'autarcie et le repli sur soi, mais s'intègre dans un espace déjà constitué, physique (construit, matériel) et social (voisinage, quartier). Il s'agit d'une transformation et d'une intégration spatiale au sens large, dans l'environnement immédiat de la démarche, basées sur des relations dynamiques à la fois interne (entre habitants) et externe (avec le voisinage, le quartier) qui peuvent être tour à tour physiques, idéelles ou pratiques. La forme physique prise par la démarche représente donc la « gamme des possibles », où chaque configuration spatiale et chaque niveau de partage et de mise en commun définissent une série de ressources, d'usages, de pratiques pour l'individu et pour le collectif, fondées sur leur appropriation. Partager l'espace signifie donc confondre la configuration de l'espace avec ses usages et ses différentes représentations, afin de comprendre les processus de constructions et les pratiques sociales spatiales, oscillant entre la mise en commun et le besoin d'isolement de chacun.

- **Participer.**

Ce n'est pas de « l'injonction participative » dont il est ici question, imposée selon une démarche descendante et appelant tout citoyen à donner de sa voix selon un cadre établi et sur lequel il n'a que peu de prise. Il s'agit de la participation active, de la prise en main des citoyens afin de bousculer les règles établies et construire, former leur propre habitat et habiter au travers d'un collectif. Cette participation ascendante, ou horizontale, permet ainsi l'émancipation sociale et l'empowerment de chaque individu au sein d'un groupe. L'acte de participer se fonde par conséquent sur un engagement personnel qui vise à l'autonomie et l'auto-organisation collective en faveur de la démarche d'habitat alternatif. Cette construction de la participation, de l'action des citoyens ne se fait pas pour autant contre les institutions ou les acteurs en place, mais cherche une redéfinition des rapports afin qu'ils ne soient non plus basés sur l'imposition mais sur la collaboration, le partenariat. Pour les individus engagés dans ces démarches, participer c'est agir collectivement en consensus, afin de modifier leur propre situation, leur propre condition habitative selon leurs idéaux et leurs souhaits, dans un acte politique.

- **Collaborer, coopérer.**

C'est toute la dimension collective des démarches qui est incluse sous la valeur de collaboration. En effet, les aspirants à un habitat intègrent préalablement à leur engagement le principe que leurs idéaux, leurs souhaits ou tout simplement l'amélioration de leur situation habitative individuelle passent fondamentalement par l'association et la coopération. Cette collaboration effective se construit ensuite autour de la définition de finalités communes, par les habitants eux-mêmes. Elle prend alors des formes multiples tout au long du processus de la démarche, de la réflexion à la gestion au quotidien des rapports entre habitants. La coopération entre (futurs)

habitants permet donc la « co-construction » de la démarche, l'intégration de la volonté et de l'engagement de chacun dans le collectif, sur lesquels repose l'acte de participer à l'œuvre collective. Le concept de collaboration est intimement lié aux notions de solidarité, de partage, d'aide mutuelle, de biens communs ; bref à toutes ces valeurs fondatrices des démarches d'habitat alternatif. Pour autant, la coopération peut comprendre différents stades suivant l'engagement (voulu ou contraint) des habitants.

- **Échanger.**

Pour ces projets de dimension collective, l'échange verbal est l'une des premières actions menées en interne par un groupe encore informel. Si elle apparaît le plus souvent abstraite, l'action d'échanger devient rapidement une des prérogatives du groupe, afin que chacun puisse se connaître, partager, participer, interagir avec les autres membres dans l'objectif de construire ensemble une démarche reposant sur des valeurs communes. Échanger est par ailleurs indispensable pour que chacun s'intègre dans la démarche, se l'approprie à partir des discussions informelles et ainsi s'y engage pleinement. Au final, échanger importe dans la construction d'un vivre-ensemble, et contribue à renforcer le sentiment d'une appartenance à un groupe et à un voisinage local. Mais l'échange doit également être dirigé à un sens plus large, avec d'autres groupes ou d'autres expériences similaires, afin de favoriser l'empowerment des personnes ainsi que la faisabilité et la visibilité des démarches ; mais aussi avec le voisinage immédiat, afin de tisser des liens et de favoriser l'intégration et l'implantation territoriale. Enfin échanger peut également prendre une dimension matérielle, selon un principe de solidarité et d'aide mutuelle, une fois la démarche en fonctionnement.

- **Mutualiser.**

Reprenant les quatre dimensions précédentes, la mutualisation est le cœur même des démarches d'habitat alternatif basé sur un collectif de (futurs) habitants, prises dans leur réalité quotidienne. En effet, si les personnes se regroupent, c'est d'abord pour mutualiser leurs efforts afin d'accéder à un logement abordable, selon des valeurs communes restant à définir. Mutualiser se définit concrètement par une mise en commun, un partage par tous les membres du groupe des ressources, des compétences, des services, des objets et équipements, des usages ou encore des espaces, ou un peu tout à la fois. C'est une action qui s'observe à tous les stades du processus, surtout dans les derniers une fois que les bases communes sont connues et acceptées par tous. La mutualisation prend alors plusieurs formes, qui permettent entre autres choses de réduire les dépenses de chaque ménage, et donc de répondre aux attentes individuelles par une entreprise collective. Mais c'est aussi la traduction effective du vivre-ensemble accordé entre tous les membres de la collectivité d'habitants, notamment par les espaces en commun, enfin des dynamiques internes d'entraide, de prêt et de solidarité.

Par conséquent, ce sont autant de principes indispensables pour changer les mentalités et sortir de « *l'individualisme possessif* » (Harvey, 2008) qui touche le logement. Ils posent un cadre théorique commun, des valeurs partagées entre toutes les démarches observables ; bien évidemment l'application de chacune d'entre elle est propre à chaque groupe, suivant plusieurs facteurs que nous analyserons par la suite.

3.1.3. Vu de l'étranger, un phénomène bien réel et diversifié

Il nous semble nécessaire d'aborder de manière succincte quelques expériences menées à l'étranger, afin de prendre la mesure de la pluralité (et donc de la complexité) des pratiques alternatives d'habitat. Elles doivent nous permettre ainsi d'illustrer ce que représente l'habitat alternatif et comment il se présente, en tant que première approche de l'objet de recherche. En effet, les initiatives observables en Catalogne sont la manifestation locale d'un phénomène plus global (principalement européen) de redéfinition de la culture de l'habitat et de l'habiter de la part de certains citoyens. Sans bien entendu rentrer dans le contexte propre à chacune de ces expériences, bien différent à celui rencontré en Catalogne, elles reflètent la multiplicité des tendances (idéologiques) et de mises en pratiques (réelles), ayant parfois la capacité de constituer un acteur collectif pesant sur l'apparition et la diffusion d'une nouvelle culture de l'habitat.

3.1.3.1. Le FUCVAM⁶³, précurseur et modèle d'organisation

C'est suite à l'approbation en 1968 de la loi dite « loi sur le logement » par le Parlement uruguayen que ce modèle coopératif d'habitat est apparu, introduisant une solution innovante d'organisation du système et du financement des coopératives de logement. Pour autant, comme l'a analysé Sarah Folléas (2012), bien que le cadre légal permette la mise en place de coopératives visant *in fine* à l'accession à la propriété⁶⁴, l'originalité tient dans l'apparition et l'encadrement de coopératives d'usagers usufruitiers, selon deux modalités. L'une par l'épargne préalable des sociétaires, et l'autre par l'auto-construction et l'entraide. Cette dernière modalité est historiquement issue de groupes de travailleurs et de syndicats qui forment des sociétés civiles coopératives pour permettre à leurs membres d'accéder à des logements abordables dans des conditions juridiques sécurisantes. Depuis lors, les coopératives d'entraide mutuelle naissent de plus en plus à partir d'une base territoriale et à l'initiative de groupes informels de citoyens⁶⁵, rejoignant la

⁶³ Ce sont les initiales de la *Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua*, ou « *coopérative d'entraide mutuelle* » (Maury, 2014).

⁶⁴ En effet, la définition présente dans la loi de 1968 est particulièrement flexible, et ouverte à interprétation : « *les coopératives de logements sont des sociétés qui, régies selon les principes de la coopération, ont pour objectif principal de pourvoir aux besoins de logements adéquats et stables de leurs sociétaires, à travers la construction d'habitations par l'effort personnel, l'entraide, l'administration directe ou par des contrats avec des tiers et de proposer des services complémentaires à celui de l'habitation.* ». Pour autant, elle énonce les principes des coopératives d'entraide mutuelle.

⁶⁵ Voir notamment Audrey GOLLUCCIO (2011).

puissante FUCVAM, forte de 390 coopératives en 2008 et de plus de 20 000 logements.

Par ailleurs, le deuxième principe novateur du modèle uruguayen relève des mécanismes de financement de ses opérations, soutenu par les autorités publiques. En effet, les familles sociétaires des coopératives d'entraide mutuelle peuvent recevoir des subventions et des prêts bonifiés de la part de l'État, selon certaines modalités pratiques, qui rendent possible la construction du bâtiment. En outre, la FUCVAM a lié des partenariats avec des autorités locales afin de disposer de fonciers urbanisés à un coût accessible (Nahoum, 2014, p.163). Enfin, la fédération tente également, avec de grandes difficultés d'ailleurs, de s'auto-organiser financièrement, selon le principe d'entraide mutuelle qui en fait toute l'originalité, afin de pouvoir répondre à la forte demande.

3.1.3.2. Les cas de l'Italie et de l'Allemagne, entre autogestion et auto-organisation

Ces deux pays présentent des contextes en matière de logement totalement opposés⁶⁶, mais néanmoins ils ont vu surgir au cours des vingt dernières années des mouvements structurés importants en faveur du droit au logement, qui ont permis l'apparition d'autres modèles de l'habitat que celui pratiqué par les pouvoirs publics et le secteur immobilio-financier. Toutefois, cette structuration s'opère le plus souvent selon des tendances idéologiques communes, sans créer de liens -d'union- entre les différents modèles, par volonté, par indifférence ou par singularité. Cela ne contrarie pas tout de même leur influence sur la société en général et sur les pouvoirs publics en particulier.

L'« *Unione inquilini* » (Italie), de l'okupation à des coopératives d'auto-récupération.

Comme le rappelle Maurizio Crocco (dans Maury (dir.), 2011, p.86), l'*Unione inquilini* (littéralement « Union des locataires ») se définit comme une association de défense du droit au logement, à l'échelle nationale comme internationale. Née en 1968 à Milan, c'est à Rome et dans sa région (le *Lazio*) que cette organisme a connu ces meilleurs faits d'armes, allant jusqu'à faire promulguer à l'unanimité en 1998 une loi régionale permettant de légaliser l'okupation de bâtiments publics, par le démembrement de la propriété d'un bien public entre

⁶⁶ Pour simplifier, l'Italie se rapproche du cas espagnol, avec un déficit chronique du parc locatif public (5% en 2012) et une forte tendance à sa réduction (mouvement de fond de vente du parc de logements publics au profit de fonds d'investissement ou de pensions internationaux, initié en 2001), et une part très importante du parc de logement individuel en propriété (80%). Dans le même temps, les expulsions de logement se situent à des niveaux particulièrement importants, alors que les pouvoirs publics (central comme locaux) restent pourtant encore les principaux détenteurs de foncier (bâti comme nus) du pays, notamment dans la métropole urbaine de Rome (source des données chiffrées : Eurostat).

En Allemagne, la situation est plus diversifiée, avec une forte proportion de locataires et un patrimoine locatif social (public comme privé) parmi les plus importants en Europe (autour de 25%) et un parc de propriétaires individuels réduits (environ 50% en 2010), malgré une politique fiscale d'accession à la propriété importante. Les régions (*Landers*) participent activement à la politique publique en matière de logement, selon un cadre fédéral relativement lâche, proche du modèle espagnol de décentralisation (source des données chiffrées : Eurostat).

son usage (usufruit) et sa possession (propriété), c'est-à-dire sans changement de propriétaire. Cette « *innovation institutionnelle* » (Maury, 2011), nommée *autorecupero del patrimonio immobiliare* (« auto-récupération du patrimoine immobilier ») permet ainsi à des citoyens organisés formellement en tant que société coopérative d'occuper, de rénover et d'être usager d'immeubles de propriétés publiques à l'état d'abandon, selon un statut classique de bail locatif. Les logements ainsi récupérés par la volonté et le travail des citoyens sont pour autant intégrés dans le parc locatif public, et ne peuvent être ni achetés ni transmis.

Si cette loi sur l'auto-récupération a été un véritable succès pour l'*Unione inquilini* et le réseau structuré de défense d'un droit au logement abordable effectif, les derniers événements économiques et politiques ayant secoué l'Italie en général, et la région du *Lazio* en particulier, n'ont pas permis d'amplifier le mouvement en terme quantitatif. En effet, bien que les expériences menées et les coopératives existantes aient démontré la viabilité de leur projet, le mouvement a dû se réorganiser au cours des trois dernières années, avec l'apparition de nouveaux collectifs, afin de mener des actions « *coup de poing* » (Di Felice, dans Chairecoop, 2014, p.288) permettant de regrouper les forces en présence en faveur de l'okupation, de l'autogestion citoyenne et de l'auto-récupération, et ainsi de nouveau influencer les pouvoirs publics. En effet, au cours de la dernière décennie, et malgré une crise du logement accrue par des conditions économiques, financières (et politiques) tendues, les autorités régionales ont paralysé la formalisation des okupations de patrimoines publics, pourtant de plus en plus nombreuses dans l'espace romain, retombant alors de fait dans l'illégalité. Ce phénomène de l'auto-récupération collective, réuni autour de l'association *Unione inquilini*, est donc partie intégrante du mouvement plus général pour le droit au logement, actuellement très actif mais qui souffre d'un manque de volonté politique pour s'accroître et toucher d'autres franges de la citoyenneté, malgré une coordination des démarches⁶⁷.

Le « *Mietshäuser Syndikat* » (Allemagne), pour un modèle autogéré coordonné.

Apparu en 1992 dans la ville de *Freiburg im Breisgau* (fait qui a son importance), le *Mietshäuser Syndikat* (littéralement « Syndicat des locataires ») est une structure associative allemande qui développe l'habitat social autogéré non spéculatif, à travers un réseau solidaire entre projets. Actuellement cette structure regroupe cent projets en fonctionnement et vingt-trois en cours de constitution, répartis sur tout le territoire mais majoritairement à Berlin et Potsdam (dix-neuf), Leipzig (sept), Freiburg im Breisgau et Tübingen (douze) selon le recensement mené par le site Internet de l'organisation. Son apparition est donc fortement liée à la ville de Freiburg et au contexte territorial de l'époque en matière de logement. C'est en effet en 1992 lorsque les troupes françaises quittent les casernes militaires dites Vauban, que les collectifs de squatters (l'okupation étant un mouvement important à l'époque en

⁶⁷ Nous devons également noter qu'il existe en Italie un deuxième modèle de l'habitat alternatif, fruit d'initiatives citoyennes auto-constituées, qui porte une approche faisant référence à un vivre-ensemble solidaire intégré dans un environnement, proche du concept d'éco-village et de l'habitat communautaire. L'essentiel de ces démarches est regroupé au sein de l'association « *Rete Italiana Villaggi Ecologici* » (ou RIVE).

Allemagne) commencent à investir les lieux. C'est à ce même moment que les autorités locales engagent la réflexion sur le renouvellement de l'espace laissé libre, et qui prendra forme sous le projet d'écoquartier « Quartier Vauban »⁶⁸. C'est dans ce cadre que naît le *Mietshäuser Syndikat*, afin de concilier les valeurs originelles de l'okupation avec la formalisation des pratiques, sous forme de projets d'habitat autogéré (en réhabilitation principalement), et surtout du collectif d'habitants en autopromotion (les *Baugruppen*, ou « groupement de construction » d'initiative citoyenne). Ainsi, les habitants sont locataires de leur logement réalisé en autopromotion prenant la forme juridique d'une société classique. Pour autant, cette société est détenue à parts égales par deux sociétaires : les habitants (regroupés au sein d'une association) et l'association du *Mietshäuser Syndikat*, qui agit en tant qu'organe de veille du système et de respect des valeurs communes⁶⁹, mais pas dans la gestion quotidienne de l'habitat et du groupe habitant.

Une telle structuration du modèle et une organisation en réseau permettent ainsi de pouvoir proposer à ses adhérents une solidarité, une entraide entre toutes les démarches collectives, de faciliter ainsi progressivement le montage juridique et technique du projet, d'aider dans la recherche du foncier ou dans son financement. Par conséquent chaque projet profite d'un système de financement original, mis en place au niveau de l'association, et qui se fonde à la fois sur une part de « capital travail » (auto-construction) et un fond commun solidaire. Chaque projet verse un apport régulé selon son ancienneté de fonctionnement, les plus anciens (équilibrés financièrement) bénéficiant d'une rente plus importante permettant d'accroître les ressources pour de nouveaux collectifs, et ainsi assurer la diffusion du modèle de manière exponentielle.

3.1.3.3. La « Coordon'ation » (France), une seule et même voix pour défendre plusieurs voies

Encore récemment réservé à une poignée de « pionniers », l'habitat alternatif (ou *participatif*, pour reprendre le terme communément accordé par les divers acteurs associatifs et professionnels, ainsi que les autorités) en France est actuellement en pleine explosion, porté par des collectifs et des organismes plus ou moins structurés qui se sont unis depuis 2012 au sein de la « *Coordon'ation nationale des associations de l'habitat participatif* ». Tout en gardant en tête que le contexte du logement en France est foncièrement différent⁷⁰, il est tout de même intéressant de constater que cette organisation

⁶⁸ Encore aujourd'hui, cet écoquartier est montré en exemple par tous les pouvoirs publics et les professionnels, non seulement pour ces caractéristiques techniques et urbaines singulières, mais surtout pour le rôle actif joué par les citoyens, futurs habitants des lieux ou non, dans la définition des usages comme dans la réalisation des projets d'habitat (autopromotion et auto-construction).

⁶⁹ Cette association peut par exemple mettre son veto à toute tentative de revente d'un bien, ou de fractionnement (division horizontale) de l'immeuble en lots de copropriété.

⁷⁰ Pour citer quelques éléments marquants leur différence avec le contexte catalan et espagnol, rappelons que les autorités publiques (à l'échelle nationale comme locale) sont le plus grand promoteur et gestionnaire de logements, avec par exemple un parc locatif public représentant plus de 17% du nombre total de logements, ou encore un taux de propriétaire autour de 58% (2014, source : Eurostat). Dans le même temps, il existe un manque important de logements pour couvrir les besoins de la population (autour d'un million selon les derniers chiffres ministériels). Dans ce contexte, l'habitat *participatif* n'est pas destiné ni mis en œuvre par des citoyens sous

regroupe l'essentiel des acteurs non institutionnalisés existants pour certains depuis plus de dix ans, et qui représentent l'essentiel des démarches et initiatives citoyennes dans le domaine de l'habitat participatif, réparties sur tout le territoire français. Ce sont également plusieurs modèles d'accès qui y sont proposés, que ce soit par le biais d'un *habitat coopératif*⁷¹, d'un *habitat groupé*⁷², d'un *habitat solidaire*⁷³ ; par la constitution et de l'adhésion à une *coopérative d'habitants*⁷⁴, menés sous la forme d'une autogestion complète, d'une autopromotion ou encore d'un partenariat avec des institutions publiques (collectivités territoriales, offices publics de l'habitat par exemple) ou parapubliques (bailleurs sociaux notamment).

Cette coordination des organismes à l'échelle nationale, cette mise en réseau formelle des initiatives citoyennes agit ainsi sur plusieurs fronts :

- La promotion et la diffusion des valeurs et des pratiques de l'habitat *participatif* auprès des citoyens comme des acteurs professionnels et publics, par l'organisation d'événements et la publication de documents de référence. Ces actions permettent par conséquent la mutualisation d'expériences, l'émancipation, l'autonomie et l'auto-organisation du mouvement dans son ensemble.
- Le développement d'un réseau de partenaires en faveur de l'habitat *participatif*, intégrant toutes les composantes de ce mouvement, mais aussi de nouveaux entrants et de nouvelles démarches. Ce réseau se fait à la fois à destination des autorités publiques, des acteurs professionnels d'accompagnement de groupes, des bailleurs sociaux, des architectes.
- Une pression auprès des pouvoirs publics afin de développer des instruments juridiques adaptés aux besoins du mouvement et ainsi satisfaire toutes les tendances et les modèles de l'habitat participatif. Ce travail auprès des autorités a permis ainsi de déboucher sur la publication de la loi *ALUR* (ou « *pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové* ») en mars 2014, reconnaissant notamment

les mêmes conditions qu'en Catalogne, mais prétend là aussi favoriser un vivre-ensemble solidaire et améliorer l'accès à un logement abordable, par l'intermédiaire d'une démarche collective.

⁷¹ Un *habitat coopératif* fait référence à la fois aux valeurs portées par la doctrine du Coopératisme, telles que la solidarité, l'entraide, l'équité ; mais aussi à la forme organisationnelle formelle du collectif en tant que Société coopérative.

⁷² L'usage du terme « groupé » fait référence dans ce cas au sujet (groupe d'habitants), et pas à l'objet (regroupement des logements dans un unique bâtiment collectif ou plusieurs imbriqués les uns dans les autres -mais pouvant accueillir chacun un ou deux foyers, selon une forme spatiale dense). Pour le reste l'*habitat groupé* est une forme de cohabitat qui se définit comme un lieu et une manière de vivre collectifs, pouvant se présenter légalement sous une forme reconnaissant ou non la propriété collective.

⁷³ L'*habitat solidaire* se réfère dans ce cas à un habitat *participatif* intégrant une importance forte à la mixité et à la cohésion sociale, dans le but d'apporter un soutien à des personnes ou des ménages en situation de précarité.

⁷⁴ Il s'agit d'une société coopérative créée par des citoyens qui ont décidé de se regrouper pour « *gérer ensemble et de manière démocratique les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain* », selon la définition avancée par l'association *Habicoop*, promotrice de cette forme.

le principe de propriété collective⁷⁵, pour laquelle la « Coordin'action » a participé, selon une démarche ascendante débouchant sur un consensus.

- Enfin, une participation et une contribution active à la mise en place d'un réseau européen de l'habitat *participatif* (nommée temporairement « Réseau Européen de Co-housing ») afin de permettre son développement à plus grande échelle par la mise en place d'un cadre général public de ces démarches, favorable à l'émergence d'une nouvelle culture de l'habitat.

C'est par la mutualisation des efforts et la mise en commun des pratiques et des savoirs que le phénomène restreint de l'habitat *participatif* en France a permis dans un premier temps de se structurer en mouvement, capable ensuite de faire entendre une seule et même voix pour tenter de constituer une alternative crédible au système traditionnel du logement, partagé entre l'action publique en faveur du logement social et les pratiques privées spéculatives, une troisième voie de l'habitat identifiable et identifiée par le collectif.

⁷⁵ Ce principe, absent du cadre légal français depuis sa disparition en 1971, a été l'une des principales avancées qui permet d'expliquer l'explosion actuelle des démarches sur l'ensemble du territoire français, en accélérant la formalisation des projets et l'organisation des groupes. Jusqu'à cette loi, les groupes se trouvaient en effet dans l'obligation de faire appel à des montages juridiques complexes couplés à des règlements internes, afin de verrouiller dans les faits (et non formellement) la propriété collective et les principes d'usages de logements qui l'accompagnent.

Conclusion partielle - Partie 3.1.

La définition de ce qu'est concrètement l'habitat alternatif se révèle une tâche compliquée, tels que soulignés par les exemples internationaux. Ceux-ci nous permettent de bien prendre conscience des multiples « courants » et « modèles » qui sous-tendent les initiatives coopératives et participatives de l'habitat, rendant l'objet encore faiblement stabilisé déjà à grande échelle.

Néanmoins, les valeurs portées par l'ensemble des initiatives d'habitat alternatif sont clairement identifiables et identifiées, relevant notamment le souhait d'une participation active (voire d'une action auto-organisée et autogérée) des citoyens sur leur habitat, sur leur lieu de vie, et plus généralement sur la ville, sur la cité. Ces valeurs entendent redessiner l'approche faite historiquement du logement en Espagne et en Catalogne pour évoluer vers une « nouvelle culture de l'habitat », dépassant le simple aspect de l'enveloppe physique pour lui donner du sens social et intégratif, et rendre ainsi un rôle central à l'habitant. La présentation des expériences menées dans plusieurs pays démontre la volonté et l'engagement de *certain*s citoyens de s'auto-organiser en collectifs formels comme informels, afin de mettre en œuvre un habitat différent, un habitat alternatif ; parfois dans le but de modifier la vision institutionnelle, parfois dans le but de créer une voie parallèle.

Dorénavant, nous pouvons nous demander si ces mêmes valeurs ne traversent pas toute la société dans son ensemble, sous l'effet de la crise économique conjoncturelle vécue depuis 2009 à l'échelle mondiale, et ayant engendrée une situation sociale déplorable à l'échelle de l'Espagne et de la Catalogne en particulier. En effet, ces territoires ont été récemment soumis à des convulsions sociales majeures, mais qui ne peuvent s'expliquer uniquement par des éléments conjoncturels. La prégnance de la question du logement dans le modèle sociétal défendu par les autorités est, pour le moins, un élément qui mérite notre attention afin d'appréhender toute l'épaisseur des évolutions actuelles opérées au sein de la citoyenneté catalane.

3.2. « SI SE PUEDE! ». L'affirmation de la voi-e/-x citoyenne⁷⁶

La situation conjoncturelle économique désastreuse dans laquelle est plongée l'Espagne depuis l'éclatement de la bulle spéculative, et renforcée par la crise financière internationale et ayant encore cours à l'échelle de la zone euro, a montré les limites d'une politique libérale du logement basée historiquement sur la spéculation et la plus-value immobilière. Qui plus est, les difficultés d'accès à un logement décent d'une partie de plus en plus importante de la population, déjà présentes lors des années d'euphorie immobilière et qui ont explosé depuis, ont été renforcées par les évolutions au cours des deux dernières décennies de la législation touchant de près ou de loin à la politique de logement. Les politiques à court terme, axées sur des recherches de profits de plus en plus grands à coups de libéralisation foncière et de flexibilisation immobilière, ont été amplement prioritaires, sans que ne soit pris en compte le devoir (pourtant inscrit dans la Constitution) de l'Administration de garantir un droit au logement digne et accessible à l'ensemble de la population. Si l'apparition en Catalogne d'une législation spécifique en la matière représente encore un cas unique (du moins de forme aussi complète) dans l'ensemble de l'Espagne, à la fois par la volonté assumée de changer de discours et d'actions publiques ainsi que par l'intégration d'outils novateurs pour créer des alternatives concrètes à l'occupation du logement, il est à regretter que celle-ci soit sans doute arrivée en décalage temporel afin de créer une nouvelle dynamique et corriger en partie les dérives libérales de la politique publique. L'ambition de faire apparaître à terme un vrai parc locatif social de gestion ou de propriété publique a notamment été revue par l'entrée en crise et les difficultés de financement rencontrées par l'Administration (et des délais opérationnels selon les études programmatiques difficilement tenables).

Pour autant, bien que l'action publique ait été réorientée depuis 2009, à la fois par le jeu de priorités politiques comme par un contexte totalement redéfini, les acquis et les débats ouverts par la loi du droit au logement n'ont pas disparu. L'apparition de mouvements sociaux nés de la crise, la (ré)émergence d'acteurs militants (pour ne pas dire d'activistes), d'agents associatifs et du troisième secteur, de discours alternatifs de la part d'universitaires et de médias, au final d'une citoyenneté revendiquant, participant et agissant pour garantir un droit au logement accessible, sont des faits facilement observables au cours des dernières années et qui apportent du crédit à la nécessité et à la volonté d'un changement plus ample de paradigme. Et si à l'échelle de l'Espagne ce débat n'est pas réservé uniquement à la Catalogne, force est de constater qu'il y est plus vif qu'ailleurs, dans un cadre légal offrant de réelles possibilités, et des acteurs nombreux. Le diagnostic des effets

⁷⁶ Le titre de cette partie, dédiée aux mouvements sociaux citoyens luttant pour la définition d'un nouveau paradigme urbain et pour l'accès à un logement digne, fait directement référence au slogan scandé par les militants et sympathisants de la PAH (*Plataforma de los Afectados por la Hipoteca*), comme le symbole de l'affirmation de la parole citoyenne dans la problématique du logement et sa démonstration qu'une *autre* société est possible. Aujourd'hui ce slogan est repris dans de nombreuses manifestations et mouvements divers de luttes (politiques publiques en matière d'éducation, santé ou emploi, scandales politiques, scandales financiers et bancaires...) apparus ces dernières années depuis l'entrée en crise.

de la crise et de la situation actuelle du logement apporte quelques éléments de réponse quant à une certaine *particularité territoriale* de la Catalogne, à la lumière d'un contexte urbain et politique original. Pourtant il ne peut expliquer qu'à la marge la forte présence voire pénétration des mouvements sociaux au sein de la société catalane (en particulier sur cette question), non seulement pour lutter et revendiquer, mais aussi pour modifier l'action publique (et surtout) pour innover socialement à l'échelle locale. Cette *innovation sociale* peut parfois déboucher sur la création d'une forme d'alternative citoyenne, devant l'incapacité des institutions et l'indifférence des agents économiques et financiers.

Afin d'en prendre toute la mesure, il est nécessaire d'analyser non seulement le contexte territorial urbain et politique, mais également d'y ajouter une troisième dimension, la dimension culturelle, dans tout ce qu'elle peut expliquer des diversités des pratiques sociétales, de la création d'une vision alternative de la société et des moyens à mettre en œuvre afin d'y parvenir. De ce fait, l'analyse doit sans aucun doute être abordée selon une perspective historique. Cette approche doit nous permettre d'ouvrir de nombreux champs d'interrogation, sur les processus de participation et d'action citoyenne au sein de la société catalane, sur le type de dynamiques mises en place (ascendante, descendante, transversale) comme sur le rôle des acteurs, leur confrontation d'idées et de réalités parfois antagonistes, sur leurs dérives, enfin sur l'organisation de ces mouvements sociaux, sur leurs attentes, leurs revendications et leurs moyens d'action. Comme le disait Henri Lefebvre (1968), il existe de multiples pratiques disposées à se regrouper, à confluer spontanément et faire irruption dans l'espace urbain pour l'inonder de possibles alternatives, que ce soit pour dans un moment éphémère ou dans un mouvement durable. Par ailleurs si le débat autour d'une « nouvelle culture » de l'habitat et d'un droit au logement effectif y est souvent mis en avant, c'est bien souvent dans le but de faire valoir les revendications en faveur d'un droit à habiter et un droit à la ville fondés sur de nouvelles valeurs sociales et de nouvelles pratiques participatives (hors ou à la marge du cadre institutionnel), et donc d'une redéfinition de la citoyenneté *urbaine*.

Dans ce débat public ouvert, la question de la citoyenneté est centrale, qu'elle soit perçue comme « *active* » (Dewey, 1927, 2003 ; Kearns, 1992), « *insurgée* » (Holston, 2008) ou bien encore « *urbaine* » (Giband, Siino, 2013). Face à un contexte politique fragilisé (détournement des partis politiques, abstentionnisme électorale, chute du militantisme syndical), signe d'une crise latente de la démocratie participative, apparaissent des formes alternatives d'engagement et d'appartenance à la ville (Giband, Siino, 2013, p.645). Celles-ci tendent à redéfinir la citoyenneté, concept très évolutif passé par différents stades spécifiques, comme ont pu le mettre en avant les travaux de T. H. Marshall (1950) ou de Jacques Donzelot (2008). L'apparition au cours des années 1960 et 1970 de mouvements sociaux urbains (Castells, 1974, 1977 ; Borja, 1976) ou de luttes urbaines (Lefebvre, 1968) à travers le monde a largement interrogé le milieu académique sur l'apparition de nouvelles dynamiques et revendications au sein de la citoyenneté, comme l'organisation communautaire des minorités (Alinsky, 1971), la participation des citoyens dans la problématique urbaine (Davidoff, 1965) ou encore le droit à la ville (Lefebvre, 1968). Si les concepts apparus à cette époque sont fort divers, tous mettent en avant la nécessité d'une intégration pleine et entière de la parole citoyenne dans la problématique urbaine. Les

différents espaces de participation citoyenne mis en place dans les années 1980 et 1990 au sein des politiques publiques, dans ou hors de l'Administration, en sont d'une certaine manière le legs. C'est cette forme d'institutionnalisation de la parole citoyenne qui est pourtant remise en cause actuellement, dans un contexte politique et démocratique fragilisé, les citoyens se regroupant afin de revendiquer des droits et mettre en scène par eux-mêmes ces revendications, selon la reformulation des rapports individuels et collectifs à la politique sous la forme de mouvements citoyens inscrits dans l'espace urbain (Giband, Siino, 2013, p.645). En effet, Michel Foucault (1993) analysait déjà l'institutionnalisation de la citoyenneté dans nos sociétés capitalistes, reposant notamment sur le principe de *propriété privée*, que les différents pouvoirs politiques et économiques se succédant ont tenté de « court-circuiter », de formaliser, du moins d'instrumentaliser d'une manière ou d'une autre. Dans le cas de l'Espagne, la politique publique d'accès à la propriété du logement mise en place sous le régime franquiste a de suite été perçue par le pouvoir comme un élément de contrôle de masse, asservissant le citoyen par la détention d'un prêt hypothécaire personnel et limitant ainsi sa capacité à remettre en cause un régime dictatorial. C'est cette même politique qui s'est poursuivie et s'est amplifiée avec le retour de la démocratie, cette fois-ci sous couvert d'accès à la citoyenneté par la participation politique *légitime* à la vie de la cité, mais qui au final s'est retournée (une nouvelle fois) contre la population. D'ailleurs, Henri Lefebvre signalait déjà en 1968 que la participation était un des thèmes obsédants de la société, « *une idéologie qui permet d'obtenir au moindre prix l'acquiescement des gens intéressés et concernés. Après un simulacre plus ou moins poussé d'information et d'activité sociale, ils rentrent dans leur tranquille passivité, dans leur retraite.* » (1968, p.105).

Aujourd'hui, la citoyenneté urbaine est mise en avant, afin d'analyser ces « *processus de discussion, de politisation, d'engagement, de désistement, d'opposition ou encore de revendication dans d'autres lieux et moments que ceux de l'initiative institutionnelle* » (Carrel, Neveu et Ion, 2009). En effet, les citoyens ont une capacité de participation, d'action et de création qui dépasse le registre du politique au sens strict. Les événements survenus ces dernières années en Espagne, suite à l'enfoncement du système immo-politico-financier sur lequel repose bonne part de la société telle qu'elle s'est reconstruite à la suite de la *Transition démocratique*, tendent à nous en apporter la preuve. Les citoyens, c'est-à-dire *tous* les habitants de la cité, peuvent en effet démontrer une capacité de protestation (pour ne pas dire de rébellion) et d'invention de modes de vie alternative reposant sur d'autres valeurs, d'autres pratiques, d'autres perceptions, d'autres représentations qui leur permettent de penser autrement leur participation à la vie de la cité, non plus au titre d'individu mais de collectif, dans d'autres sphères que celles proposées par les institutions, sans nécessairement se situer à la marge. De cette manière, la citoyenneté est perçue davantage comme « *un processus d'engagement dans l'espace public* » (Carrel, Neveu et Ion, 2009), le citoyen étant capable non seulement de se mobiliser, mais également d'agir collectivement à une échelle locale, le plus souvent en opposition aux acteurs publics et aux agents privés.

Par conséquent, cette capacité de penser et d'agir (d'une partie) de la société catalane au-delà du cadre politique et institutionnel, caractérisée par la vigueur des mouvements sociaux urbains d'hier et d'aujourd'hui, devra nous permettre de comprendre tout le poids de la citoyenneté dans l'émergence d'un nouveau paradigme de l'habitat, d'une autre voie pour le logement.

3.2.1. Les mouvements sociaux en Catalogne : Force contestataire, force de création

3.2.1.1. Le « mouvement associatif de voisinage ». Définition, revendications, actions et dynamiques spatiales

Les dernières années du régime franquiste ont été fortement marquées par l'irruption dans la société de mouvements citoyens issus des quartiers populaires et ouvriers, relevant le besoin d'un renouveau démocratique en Espagne. Leur apparition coïncide, au niveau international, avec celle des dénommés *mouvements sociaux urbains*⁷⁷ de Manuel Castells ou Jordi Borja, c'est-à-dire à partir du milieu des années 1960 de revendications populaires en faveur de plus de liberté (dans différents domaines) et matérialisées par des *mobilisations urbaines* (Harvey, 2013) dans de nombreux pays, comme par exemple le mouvement pour les droits civiques aux États-Unis, le Printemps de Prague ou bien encore les événements de mai 68 en France. Pour Jordi Borja comme pour Manuel Castells, les mouvements sociaux urbains en Espagne se structurent autour des mouvements issus des quartiers, de ces *associations de voisinage*⁷⁸. Ils se définissent comme « *ces mouvements issus des classes populaires qui, partant de revendications urbaines, arrivent à un niveau d'objectifs généraux et de potentialité politique qui modifient les relations de pouvoir entre les classes* » (Borja, 1974, cité dans Bordetas, 2012, p.39), ou bien encore comme « *des systèmes de pratiques contradictoires qui controversent l'ordre établi à partir des contradictions spécifiques de la problématique urbaine* » (Castells, 1974, p.3). Ce dernier ajoute également que, face au « système de planification urbaine » mis en place par les institutions afin d'éteindre les conflits et dépasser ces mêmes contradictions de la problématique urbaine (et parfois sous couvert d'un « système de participation » des bons citoyens), « *les mouvements sociaux urbains représentent les véritables initiateurs de changement et d'innovation de la ville* » (Castells, 1974, p.9 et 10). Le mouvement de voisinage est d'ailleurs le fruit d'une demande croissante à l'époque pour la création et l'approfondissement d'espaces en faveur de la participation citoyenne au sein de la problématique urbaine (Borja, 2009). Si l'émergence du phénomène en Espagne est en partie anachronique car reposant principalement sur la présence d'un régime dictatorial par nature répressif, et donc sur l'absence de liberté des habitants (et non pas des citoyens, la différence est importante), il n'en est pas moins original par la nature de son développement et de son espace d'actuation (le quartier, le voisinage), tout comme par sa rapide extension et son ampleur dans les années précédant et succédant à la chute du franquisme. Le rôle joué par différents pans de la société catalane, et plus particulièrement barcelonaise, marque là aussi une certaine particularité territoriale qui, si elle est loin d'être unique dans l'ensemble de l'Espagne, est néanmoins intéressante par sa précocité et son développement.

⁷⁷ Le terme *nouveaux mouvements sociaux* peut également être rencontré, se démarquant ainsi des mouvements sociaux *traditionnels* que sont les partis politiques et les syndicats notamment. Pour autant cette terminologie regroupe l'ensemble des mouvements alternatifs, sans s'attacher spécifiquement à l'espace urbain ou à des revendications à caractère urbain.

⁷⁸ « *Associacions veïnals* » ou « *associacions de veïns* », les deux qualificatifs sont utilisés indistinctement dans la littérature catalane comme espagnole.

C'est suite à l'apparition de la *Ley de asociaciones* promulguée en 1964 que sont apparues les premières associations de voisinage, au cours de l'année 1968. Si certaines d'entre elles se basaient sur des organisations clandestines qui existaient déjà depuis 1965, les *commissions de quartier*, mobilisées autour de luttes politiques d'opposition à l'échelle infra-locale, leur origine fut très diverses, d'autres émanant de collectifs citoyens, de centres sociaux, de groupes paroissiaux ou bien encore d'associations de commerçants. Pour autant, comme le rappelle A. Alabart Vilà (1998, p.12, n°2), c'est bien des commissions de quartier que le mouvement des associations de voisinage dans son ensemble hérita son orientation politique et sa dynamique de coordination, et plus particulièrement des deux partis principaux d'idéologie communiste étant à leurs origines (*Organización Comunista de España*, ou *Bandera Roja*, et le parti catalan *PSUC*, pour *Partit Socialista Unificat de Catalunya*) et du syndicat CCOO (pour *Comisiones Obreras*) auquel ils étaient liés. Ces mêmes commissions de quartier avaient été en effet imaginées comme des relais au sein de la population de l'idéologie et de la lutte contre le régime. Malgré tout, les associations de voisinage se différencient des mouvements sociaux dits traditionnels, comme peuvent l'être les partis politiques et les syndicats, en ne défendant aucun intérêt particulier de quelconque groupe ou classe sociale, et ne répondent à aucune idéologie politique particulière. Comme le fait remarquer A. Alabart Vilà (1998, p.11), leur unique objectif était la création d'une *conscience collective* passant par la défense de *biens communs*, tels qu'ils sont définis par Elinor Ostrom⁷⁹. Pour ce faire, ces mouvements citoyens mêlaient participation organisée et interpellation politique, revendication et auto-organisation, accusant l'incapacité des entités locales à donner une réponse aux nécessités réelles de la population (Alamany, Serrà, Ubasart, 2010). Les mouvements dénonçaient également la politique de la ville dans sa conception libérale, se mobilisant pour la récupération d'espaces urbains afin de les destiner à un usage collectif et non à la spéculation. Ainsi, le quartier se convertit en base organisatrice d'où émanait les luttes mais également cette forme d'auto-organisation destinée à aborder toutes les thématiques de la vie quotidienne, du logement aux zones vertes, de l'administration de l'eau courante jusqu'aux fêtes populaires (Castells, 1986). Devant l'incapacité des autorités et la logique libérale des élites, la capacité d'action et d'organisation des citoyens mêlée à un sens de la créativité permirent de construire une citoyenneté active et préoccupée par le fait public, par le bien commun (Alamany, Serrà, Ubasart, 2010).

Ces mouvements citoyens sont nés au sein des villes, des quartiers dominés par l'idéologie politique et l'activisme de la classe ouvrière⁸⁰, se manifestant par un esprit contestataire et libertaire, de luttes contre le régime, et par conséquent soumis à une forte répression de la part des autorités policières. Le cas de Barcelone est paradigmatique dans l'apparition du mouvement de voisinage, à la fois par le contexte comme par les dynamiques

⁷⁹ « Le terme de *ressource commune* désigne un système de ressource suffisamment important pour qu'il soit coûteux (mais pas impossible) d'exclure ses bénéficiaires potentiels de l'accès aux bénéfices liés à son utilisation » (Ostrom, 1990, p.44).

⁸⁰ De nombreux ouvrages et articles ont été écrits sur le sujet et relatent la présence dans quasiment tous les espaces urbains industrialisés. Mis à part les ouvrages cités précédemment, voir également : CIDUR (1977), Castells (1972), Borja (1976), Huertas Claveria et Andreu (1996).

territoriales. En effet, durant la période de *Desarrollismo*, Barcelone s'est convertie en une grande ville industrielle, où les deux tiers de la population active sont salariés du secteur industriel (incluant le secteur de la construction), le reste de la métropole présentant un pourcentage encore plus haut (Borja, 2009, p.73). Les autorités municipales de cette période, mises en place par le régime franquiste et dirigées par l'alcalde Josep Maria de Porcioles, étaient intimement liées avec les secteurs financiers et immobiliers proches du régime, qui participaient ainsi directement à l'administration de la ville selon leurs propres intérêts (spéculatifs bien entendu)⁸¹. Les quartiers ouvriers et populaires ont été ainsi laissés à l'abandon et à leur destinée sans le moindre sentiment, créant par ailleurs de nombreuses sources de conflits et de contestation urbaine envers le « système de planification urbaine » mis en œuvre par les autorités locales, devant la ségrégation et la détérioration des conditions de vie dans certains quartiers, qui venait se rajouter à ce contrôle et cette répression permanente menés par le régime dictatorial vécu par les habitants. Ainsi, comme le souligne Marc Andreu dans sa thèse sur *le mouvement citoyen et la Transition à Barcelone* (2014), si la ville de Madrid est souvent citée comme l'épicentre des mouvements sociaux et des grandes manifestations dans les mois précédents et suivants la mort de Franco en 1975⁸², c'est oublier trop rapidement le rôle prépondérant des mouvements sociaux de Barcelone et de sa métropole dans la consolidation des commissions de quartier et l'activisme dont elles ont fait preuve dans leurs luttes antifranquistes et en faveur de la démocratie. Il n'est donc pas étonnant que des rapports de la police datés de 1973 et 1975 relèvent que, « *par la quantité de propagande détectée, la province la plus affectée soit Barcelona, suivie de Madrid, Valencia, Saragossa, Sevilla et Navarra* » (cité par M. Andreu, 2012, p.5). Pour certains historiens (Marc Andreu, Sebastian Balfour), les luttes et les mouvements issus des quartiers menés à Barcelone représentent même le fondement de la structuration du mouvement ouvrier et antifranquiste sous le régime, dans ce qui pourrait être l'héritage des mouvements républicains et anarchistes prédominants en Catalogne durant la Guerre Civile Espagnole (1936-1939).

Par conséquent, en Catalogne, les commissions de quartier puis les associations de voisinage ont fait leur apparition dans les quartiers périphériques de Barcelone, là où les réponses à apporter sont les plus importantes et les problèmes les plus graves et nombreux (Zona Franca, Nou Barris, Sant Antoni, Sants...)⁸³. Le mouvement émerge dans un premier temps pour revendiquer des besoins basiques pour les habitants du quartier,

⁸¹ De très nombreux ouvrages et articles ont été écrits sur la Barcelone de « l'alcalde » (le Maire) Porcioles, qui dirigea la ville sans interruption de 1957 à mai 1973. Voir notamment Huertas Claveria et al. (1976).

⁸² La bibliographie relatant l'histoire du mouvement de voisinage à Madrid est d'ailleurs ample et très complète. Voir notamment Villasante Rodriguez (1976), Castells (19779), Pérez Quintana et Sánchez León (2008).

⁸³ Conjointement avec les écrits de Josep Maria Huertas Claveria (disparu en 2007), les recherches récentes de l'historien, journaliste (notamment au sein de la revue mensuelle *Carrer* de la FAVB) et activiste Marc Andreu représentent une source indispensable en ce qui concerne la chronologie exacte du mouvement de voisinage à Barcelone et sa métropole ainsi que son impact dans la vie publique. Voir notamment : Huertas Claveria et Andreu (1996), Andreu (2014), Andreu (2015). Voir également le numéro 114 de la revue *CARRER* (décembre 2009), intitulé *40 anys d'acció veïnal*.

principalement le manque de logement digne où les conditions de salubrité et d'hygiène, et pour tenter d'apporter une réponse collective à des problèmes purement matériels⁸⁴. Pourtant, rapidement le mouvement s'étend à pratiquement à toute la métropole, dans des espaces ne présentant pas foncièrement de problèmes urbains graves, comme pouvait l'être l'Eixample à ce moment (par exemple). Par conséquent le mouvement de voisinage ne se limite plus à des revendications et des actions sporadiques sur l'espace urbain, il se propose alors de devenir proactif et créatif, par la mobilisation de l'ensemble des habitants sur la définition d'un nouveau paradigme urbain, basé sur la solidarité, la participation et la démocratie (Alabart Vilà, 1998, p.16). En d'autres termes, il s'agissait de faire des habitants de véritables citoyens, animés par la mise en place d'une autre société, passant par la lutte contre le régime franquiste et par la condition indispensable de sa disparition, et ce au travers de leurs revendications et leurs pratiques quotidiennes à l'échelle du quartier, selon un effort collectif et concerté. C'est pourquoi le mouvement s'organise quasiment dès son apparition, sur la base du modèle de coordination et de confédéralisme hérité des entités politiques et syndicales étant en partie à son origine⁸⁵. L'organisation du mouvement dès son apparition par une mise en réseau sous la tutelle d'une entité coordinatrice de l'action offre ainsi plusieurs avantages, comme le rappelle A. Alabart Vilà (1998, p.15) : éviter une étape de possibles actions déconnectées les unes des autres, impulser un modèle d'organisation et de lutte basé sur un renforcement et une aide mutuelle entre toutes les associations, enfin développer un modèle de ville et de territoire alternatif à celui mis en place alors par l'Administration.

Les années de Transition démocratique (1975-1977) représentent en quelque sorte l'âge d'or du mouvement de voisinage, se reposant sur la dynamique des années d'amplification. Les associations de voisinage mènent, dans une société en manque total de repères démocratiques et d'activismes, un travail très important de « conscientisation » de la société et d'éducation civique, multipliant les débats publics, les actes culturels (notamment de promotion de la culture populaire et de la langue catalane) et politiques. Pour autant, le mouvement de voisinage n'en oublie pas les revendications matérielles, pratiques à l'échelle du quartier, qui ont marqué ses débuts. Ainsi, les discussions et les délibérations publiques sur l'urbanisme, la planification urbaine, la lutte contre la spéculation ou encore la revendication de logement digne et accessible et d'équipements (éducatifs ou sanitaires entres autres), en clair l'amélioration des conditions de vie selon un modèle de ville plus démocratique, solidaire et plus citoyen, se succèdent. La force et la vigueur des débats

⁸⁴ Les études contemporaines à l'émergence du mouvement de voisinage de Jordi Borja ou Manuel Castells (entre autres) le qualifie alors de *syndicalisme de voisinage*, faisant ainsi référence à la fois aux origines du mouvement comme à la définition d'objectifs clairs à atteindre ou à la forme mise en place pour y parvenir par les associations.

⁸⁵ En 1972 naît la première entité coordinatrice des commissions de quartier et des associations de voisinage déjà légalisées (*La Coordinadora de Sant Antoni*), qui bien que sans être reconnue légalement, fut acceptée par tout le mouvement de voisinage barcelonais. De là surgit la création de la FAVB (*Federació d'Associacions de Veïns de Barcelona*) en 1975, qui endossa le rôle de coordinatrice non seulement celles de Barcelone et de sa métropole mais de toutes les associations existantes en Catalogne. Ce n'est finalement qu'en 1988 que naîtra officiellement la CONFAVC, pour *CONFederació d'Associacions de Veïns de Catalunya*, comme organisme coordinateur de l'action collective du mouvement à l'échelle régionale.

publics du mouvement de voisinage iront même jusqu'à influencer les débats sur le contenu de la Constitution de 1978, afin d'y intégrer de nombreuses revendications sociales (et de vieilles initiatives républicaines des années 1930) sur les droits urbains (Pisarello, 2011).

Dans cette période d'entre-deux, marquée par le manque de représentation politique (les partis seront légalisés en 1977), le mouvement de voisinage joue le rôle de représentant et de catalyseur des aspirations d'habitants souhaitant accéder à la citoyenneté au sein d'une société démocratique. De nombreux militants de « tendances » politiques (pour ne pas dire partis, qui n'existaient pas encore légalement, mais aussi syndicats) et professionnels, universitaires, ou encore représentants de l'Église se retrouvent dans le mouvement de voisinage, parfois même en sont les dirigeants, dans un grand élan de support et de consolidation démocratique.

La tenue des premières élections post-franquisme, d'abord législatives (1977) puis municipales (1979), marquent à la fois le paroxysme et un tournant dans le rôle sociétal du mouvement de voisinage. En effet, les associations de voisinage apportèrent un grand soutien afin de faire élire des représentants permettant de faire avancer et mettre en place les idées et les inspirations développées au cours des années précédentes. L'instauration, dans une majorité de municipalités catalanes, des dits « *pactes pour la démocratie* »⁸⁶ marque une sorte de triomphe du mouvement, sa voix étant indispensable à l'heure de mettre en place un régime démocratique fort et durable. Mais la mise en place progressive d'une démocratie représentative va peu à peu l'éclipser, du moins la modifier. Le mouvement dut alors redéfinir sa place et ses relations avec le pouvoir local désormais démocratiquement élu : d'une collaboration étroite avec les (futurs) représentants politiques et les militants des partis, elles se dégradèrent peu à peu jusqu'à apparaître comme un problème pour le pouvoir politique. Celui-ci d'ailleurs n'hésita pas à tenter d'institutionnaliser le mouvement (nous y reviendrons plus loin en détail), du moins à intégrer certains dirigeants dans la *matrice* politique, poussés par quelques aspirations idéologiques ou par des enjeux de pouvoir. En outre, la fin des illusions démocratiques des citoyens, désormais effectives, les font se détourner du mouvement de voisinage, les aspirations collectives cédant la place à des considérations individualistes dans une société s'ouvrant au capitalisme institutionnel (et à tout ce que cela peut engendrer comme préoccupations : emploi, financière, économique). Sans doute peut-on également ajouter un certain manque de jugement et de réinvention de la part des dirigeants s'étant succédés à la tête du mouvement (redéfinition des objectifs et des revendications dans une société désormais démocratique) ; ainsi que l'émergence de nouveaux mouvements sociaux, luttant contre les causes et conséquences sur les citoyens et la société de l'entrée dans le capitalisme global, de rendre effective leur droit à la ville, au logement.

Bien que mal en point dans les années 1980 et en partie 1990, le mouvement de voisinage s'est peu à peu relevé face à une problématique urbaine profondément modifiée, porté notamment par une structuration et un maillage important au niveau territorial.

⁸⁶ Selon A. Alabart Vilà (1998, p.17), les « pactes pour la démocratie » sont des accords préalables aux élections pour s'assurer de la victoire de représentants comptant sur le support des citoyens, afin de mettre en place les projets et de répondre aux revendications matérielles des associations de voisinage.

Néanmoins, les apports des mouvements citoyens dans une période de fin du franquisme et de *pré-retour* démocratique dans la définition de la société catalane, telle qu'elle est aujourd'hui, ce sens de la revendication, de la participation et de l'action citoyenne, bref d'une forme de pouvoir divergent des institutions, des représentants politiques et des élites privées passant par un rassemblement collectif, sont indéniables. Les récents événements *convulsifs* (15M, DRY, PAH...Nous y consacrons une large partie dans la suite de nos propos) apparus au sein de la société (de la citoyenneté serions-nous tentés de dire) depuis l'explosion de la bulle immobilière, s'ils sont bien évidemment le fruit d'un contexte spécifique, reposent cependant en partie sur l'héritage du mouvement de quartier.

3.2.1.2. Le mirage du binôme représentation / participation citoyenne

Le mouvement de voisinage a ouvert la porte à l'action des habitants dans la problématique urbaine, à travers l'apparition d'une véritable citoyenneté projetant sa volonté de participer activement à la vie publique, à la vie et l'amélioration du quartier, et non se limiter à un quelconque « devoir » de choisir ou de décider entre des options établies par les pouvoirs publics. Si les associations de quartier ont notamment été activement écoutées et leur parole intégrée durant la période de Transition démocratique (tant à l'échelle locale comme de l'État, comme nous venons de le voir), les lendemains de la mise en place des premiers gouvernements élus démocratiquement ont assombri les possibilités et la potentialité de la participation citoyenne dans la définition d'un « nouveau » modèle urbain. La Constitution espagnole rapporte ainsi que les décisions ne peuvent être prises que par des membres élus démocratiquement (article 9.2), ce qui est la norme d'une démocratie dite représentative. Elle reconnaît également les formes de démocratie semi-directe d'ordre général, comme peuvent l'être les initiatives populaires ou les référendums, leur attribuant un rôle uniquement consultatif et sans en apporter une définition concrète, ni une véritable base légale permettant leur développement. Dans le modèle démocratique espagnol (et de l'immense majorité des démocraties du monde d'ailleurs), les citoyens ont donc indirectement le pouvoir de choisir entre différentes options proposées par l'Administration ou le pouvoir politique, mais pas de participer à leur définition ni de créer des alternatives. Un pouvoir « décisionnel » donc et non pas un pouvoir de participation, et encore moins de proposition.

Pour autant, malgré ces prescriptions institutionnelles, la Catalogne se démarque par une *citoyenneté active* particulièrement débordante, représentée par une capacité d'auto-organisation et d'autogestion contre les institutions ou en parallèle, et ce dans le passé comme dans le présent. En effet, la question de l'organisation et de la planification urbaine a été intégrée dès l'origine dans les discours et réflexions des premiers mouvements citoyens, vue comme un sujet de lutte à la fois contre le régime franquiste et contre sa représentation locale, et notamment la politique urbaine ségrégationniste et ouvertement spéculative et libérale mise en place par l'*alcade* (le Maire) Josep Maria de Porcioles ; mais aussi comme un objet d'émancipation et d'actuation directe des habitants sur leur quartier. Un rapide retour sur la vision et la mise en œuvre de la planification territoriale sous la période

franquiste est pourtant nécessaire. Suivant une logique de hiérarchie de l'aménagement étatique marquée par la promulgation en 1956 de la *Ley del suelo*, en 1953 est approuvé le *Pla Comarcal de Barcelona* en tant que premier instrument d'aménagement territorial par les autorités franquistes en Catalogne⁸⁷, une forme de plan directeur pour Barcelone et les vingt-six communes alentours, centré sur le développement et la rationalité. À ce premier outil d'aménagement territorial viendra s'ajouter le *Pla provincial de Barcelona* en 1963, qui complétera la vision fondamentalement technicienne et non pas territoriale de l'aménagement de la métropole sous le franquisme (Vicente Rufí, dans Castañer, 2012, p.15). Ces deux plans resteront en vigueur durant toute la période franquiste, malgré leur manque d'efficacité du fait de grandes difficultés à appliquer leur zonage⁸⁸. La forte croissance urbaine connue par la métropole barcelonaise lors de la période du *Desarrollismo* remis alors en cause les limites imposées par le plan de 1953, et marqua l'entrée en crise des cadres légaux et d'aménagement (Terán, dans revue *Papers*, 1997, p.58)⁸⁹. Les conséquences brutales de cette croissance urbaine incontrôlée, par l'incapacité des autorités à réguler un modèle de ville libérale qu'elles ont elles-mêmes encouragé et entretenu, sur la dégradation des conditions de vie matérielles des habitants, à la fois en ce qui concerne le logement (une grande part des logements sans le niveau d'équipement minimal, nombre important de logements temporaires et de bidonvilles) comme dans l'espace public (manque de parcs, d'espaces publics, d'infrastructures de transport individuel et collectif), fut par ailleurs l'une des raisons de l'émergence de mouvements citoyens de quartiers.

En réponse à cette situation d'urgence est approuvé en 1976 le *Pla General Metropolità* (ou PGM), qui a été néanmoins pensé et rédigé en majeure partie par les autorités franquistes. En effet les premiers travaux et versions du PGM datent de 1972, et l'approbation de la première version de mars 1974. Celle-ci renforça encore un peu plus cette vague de contestation de la part des habitants et d'entités citoyennes (ainsi que de professionnels de l'urbain)⁹⁰, indignés par les choix opérés, perçus comme un nouveau pas dans le processus de dégradation de la planification, induit par la spéculation, et qui entraîna la destruction de l'habitat au sein des quartiers (Huertas Claveria, dans revue *Papers*, 1997, p.64). La création d'un organisme territorial de tutelle (*Entidad Municipal Metropolitana de Barcelona*, ou EMMB), chargé de répondre aux revendications des habitants et de repenser en profondeur le PGM, n'empêcha pas malgré tout ces derniers de débattre à l'échelle des rues et des quartiers, au sein des mouvements citoyens infra-locaux. Ces initiatives

⁸⁷ Durant les années 1950 seront également approuvés les plans directeurs des autres comarques catalanes. Il s'agira également du premier plan directeur urbanistique à être approuvé en ce qui concerne les grandes entités urbaines à l'échelle de l'Espagne : celui de Madrid le sera en 1963 et celui de Bilbao en 1964 par exemple.

⁸⁸ Et ce, malgré la mise en œuvre de divers plans à échelle plus fine, de la municipalité au quartier (*plans parcials*), puis l'apparition en 1973 d'un plan stratégique, nommé *Barcelona año 2000*.

⁸⁹ Les autorités avaient pourtant déjà entrepris de réviser les plans en vigueur à travers la rédaction du *Pla director de l'àrea de Barcelona* en 1966, qui se solda par un échec et ne vu jamais le jour.

⁹⁰ À ceux-ci s'ajoutent également le refus des agents économiques et immobiliers du PGM, mais pour des raisons contraires. Durant les deux années de rédaction du plan furent ainsi suspendues toutes les licences d'édification (ou permis de construire), ce qui fut vécu comme un coup d'arrêt violent des activités dans une période pourtant marquée par de fortes perspectives de croissance économique (Huertas Claveria, dans revue *Papers*, 1997, p.64).

débouchèrent sur la tenue d'une exposition à la Fondation Miró entre décembre 1975 et janvier 1976, en forme de contrepoids aux propositions et aux options prises par les pouvoirs publics dans le cadre de la première version du PGM de 1974, et afin d'influencer sa révision rendue obligatoire par la méfiance de l'opinion publique. Bien que la version définitive du PGM fut adoptée en juillet 1976, l'élaboration d'alternatives citoyennes aux documents de planification institutionnelle se poursuivit, se basant d'abord sur un diagnostic « vécu » sur les conditions de vie matérielle ainsi que sur les carences en matière d'équipements, d'infrastructures et d'espaces publics dont souffraient les quartiers ; et débouchant parfois dans certains quartiers jusqu'à l'élaboration de plans alternatifs complets, dénommés *Plans Populars*⁹¹. Comme l'indique T. Magro Huertas (2014, p.255), les *plans populars* représentaient des « contre plans » élaborés en effet d'abord *contre* la vision institutionnelle (matérialisée par la définition d'un *pla parcial*) et sous l'impulsion non seulement des associations et des commissions de quartier mais aussi des collectifs paroissiaux et des centres sociaux en collaboration avec des professionnels-experts, une forme d'incidence citoyenne dans la construction de la ville selon des objectifs politiques, qui devaient permettre d'atteindre un urbanisme participatif et démocratique. Il s'agissait des uniques plans qui recueillaient véritablement les besoins les plus immédiats et élémentaires des habitants, ceux-ci ayant acquis après des années de luttes et l'expérience accumulée un savoir suffisant pour savoir ce qu'ils voulaient, comment et où.

L'ensemble de ces démarches éveilla non seulement l'intérêt des citoyens dans leur volonté de peser collectivement sur les pouvoirs publics et l'élaboration des politiques (selon un rapport conflictuel⁹²), mais également leur permit de prendre conscience de leur pouvoir de proposition et d'action afin de créer et de mettre en œuvre par eux-mêmes une alternative auto-organisée. Pour reprendre le titre d'une exposition organisée par la CONFAVC en 2005, il s'agissait de passer « *De la protesta... A la proposta* » (« De la protestation... À la proposition »). Ces premières expériences de participation directe furent d'ailleurs utiles aux administrations locales, nouvellement créées en 1979, la planification urbaine et les qualifications foncières proposées par les *plans populars* (achevés ou non) servant de cadre dans l'élaboration des documents réglementaires à infra-échelle au début des années 1980 (Bonet Martí, 2014, p.64)⁹³. Pour autant, cette « parenthèse enchantée » de la participation et de l'action citoyenne dans la planification urbaine, dans l'urbanisme, prit rapidement fin avec la tenue des premières élections démocratiques. Comme nous l'avons vu précédemment, la mise en place d'une démocratie représentative permit aux pouvoirs politiques de modifier les valeurs portées par les citoyens, et de soustraire peu à peu leur

⁹¹ Citons par exemple pour Barcelone, *el Pla popular de 9 Barris* (1976), *el Pla popular de la Verneda Alta* (1978) ou encore le *Pla popular de Santa Coloma de Gramenet* (1978), dont toute la démarche citoyenne (et ses acteurs principaux) de transformation d'une « marge urbaine » en la construction d'une ville est très bien exprimée dans Antxustegi Etxearte (2014).

⁹² La révision du plan d'urbanisme et sa transformation en PGM donna lieu à de très nombreux débats ouverts (avec l'aide de professionnels), assemblées internes et manifestations, comme le relatent entre autres Ivan Bordetas Jimenez (2012), Tania Magro Huertas (2014) ou encore Marc Andreu (2014, 2015).

⁹³ Ce fut surtout le cas pour les PERI (*Plans Especials de Reforma Interior*), devant couvrir les déficits hérités de l'urbanisme spéculatif antérieur.

pouvoir de participation et d'action directe sur la vie publique, provenant de la base, par un pouvoir décisionnel strict, au nom d'une légitimation du nouveau régime et de ses institutions⁹⁴.

Le nouveau régime intégré et approprié par les habitants et les administrations, la mise en place des institutions locales ouvrit alors la porte à l'institutionnalisation progressive de la participation citoyenne dans les champs de la problématique urbaine, à travers l'apparition d'instruments favorisant la participation des citoyens dans le processus décisionnel politique, parfois directement sur des questions d'urbanisme et la planification. Dans le but de rendre plus efficaces les institutions mais aussi et surtout d'éteindre toute source de conflit potentiel avec les citoyens, les pouvoirs politiques prirent conscience de l'urgence de créer des liens directs, stables et fluides avec la population locale (Collet, González, Mas, 2005, p.43). En 1987 fut donc approuvée la dite *Llei Municipal de Règim Local de Catalunya*, qui définit les grands contours de la participation citoyenne durant la décennie suivante. Rappelons également que les premières normes de participation citoyenne et des *conseils de quartier* datent de 1986, d'abord dans la ville de Barcelone⁹⁵ puis se diffusant aux autres villes catalanes. Ces outils de participation se basaient pour autant sur une logique sectorielle de la participation (et donc sa fragmentation), développant une dimension principalement consultative et de négociation et en aucun cas « propositive » (c'est-à-dire émettre un avis sur un projet déjà ficelé en amont par des techniciens, de l'administration ou du privé par délégation, selon les directives des responsables politiques) ni délibérative. En ce qui concerne la participation des citoyens dans les questions liées directement à l'urbanisme, comme le souligne Jordi Bonet i Martí (2014, p.65), elle se cantonne prioritairement à travers les commissions de suivi des plans urbanistiques durant les années 1980 et 1990, plus particulièrement « *sur l'impact social de la pratique urbanistique* ». Cette participation institutionnalisée revient donc à faire appel une nouvelle fois à la population afin de donner son avis sur des propositions faites en amont, selon une démarche descendante (*top-down*), et non pas à intégrer les citoyens dans la définition de celle-ci ni de prendre en compte des propositions faites en dehors du cadre institutionnel, selon une démarche ascendante (*bottom-up*). Et au final restreindre (pour ne pas dire frustrer) la parole citoyenne et sa capacité créatrice au sein de la société, qui est une source pour apporter des réponses qui touchent l'habitant en premier lieu. Ne pas prendre en compte cette démarche peut d'ailleurs représenter un risque de se couper de toute une part de savoir que ni les politiciens ni les techniciens ne peuvent apporter car n'étant pas confrontés au quotidien aux problèmes, et donc ne pas les prendre en compte dans toute ses dimensions. Yves Sintomer (2001, 2008) parle d'ailleurs à ce propos du

⁹⁴ Comme le rappelle Jordi Bonet i Martí (2014, p.64), « [Le pouvoir politique] *considérait que la démocratie représentative garantissait déjà le droit de participation des citoyens, à travers l'élection libre de ses représentants*. ». Celui-ci parle d'ailleurs d'un passage d'une participation « *par irruption* » à une participation « *par invitation* » pour décrire le phénomène de mise en place du régime démocratique.

⁹⁵ Sous l'impulsion de Jordi Borja, alors responsable de la décentralisation et de la participation au sein de l'équipe municipale à la tête de la ville de Barcelone, durant le mandat de Pasqual Maragall. Jordi Borja joua un rôle important dans la mise en place des mécanismes de participation citoyenne au sein des institutions barcelonaises, et indirectement catalanes (Martí Olivé, Pascual, Rebollo, 2005).

savoir citoyen et du *savoir de l'expert*, qui doivent selon lui collaborer afin de solutionner durablement et efficacement les problèmes de la société (nous y reviendrons par la suite).

Pour autant, les années 1990 donnèrent lieu à de nombreux débats au sein du monde académique, des agents associatifs, des collectifs, et même de l'administration publique (Bonet i Martí, 2014, p.66), sur la méthodologie à adopter pour intégrer le *savoir citoyen* (la parole des habitants, leur pratique, leur vécu, leur ressenti, d'une certaine manière leur connaissance au quotidien du lieu) face à la réémergence d'une certaine « dictature institutionnelle » de l'urbain (du moins d'une démarche descendante et générique)⁹⁶, pourtant longtemps combattue durant le franquisme. Ceux-ci portèrent principalement sur l'articulation de la démocratie participative et de la démocratie représentative, et sur les bénéfices de la première sur cette dernière ; mais aussi sur la nécessaire évolution de la méthodologie « *d'une logique de l'organisme à une logique de processus* » (Rodríguez-Villasante, 2000, 2001). Cette réflexion déboucha alors sur le développement des *Plans de Desenvolupament Comunitari* (ou PDC) dès 1997 de la part de certaines administrations locales catalanes, c'est-à-dire un processus public intégral d'action communautaire reposant sur le tissu social local et mené par des *techniques communautaires*, chargés d'incorporer et de dynamiser le savoir citoyen (des collectifs, associations, habitants) dans le processus territorial de transformation et d'amélioration de la qualité de vie⁹⁷. À l'échelle de la Catalogne⁹⁸, les PDC ouvrirent ainsi la porte à partir des années 2000 à l'apparition de nouveaux processus participatifs incluant tous les habitants et entités (non seulement les entités représentatives, mais aussi les groupes informels et la citoyenneté non organisée) dans différents domaines d'intervention (Martí Olivé, Pascual, Rebollo, 2005). Les changements apportés à la législation catalane en matière d'urbanisme (*Llei 2/2002 d'urbanisme* puis sa réforme en 2004) ainsi que la loi dite d'amélioration des quartiers (*Llei 2/2004 de millora de barris*) sont une bonne illustration de la diffusion de cette nouvelle conception de la participation dans le domaine urbanistique (Martí i Costa, 2009)⁹⁹.

La diffusion de ces nouveaux processus participatifs permet d'opposer désormais deux conceptions de la participation, deux types de stratégies politiques : *participer pour légitimer* (comme ce fut le cas à la fin des années 1970 et durant les années 1980) ou *participer pour transformer* (Martí Olivé, Rebollo, 2007). Car bien que développés dans des

⁹⁶ *Générique* dans le sens d'une démarche conjointe et unique de la participation (souvent par un même organisme), sans tenir compte des particularités du lieu, du contexte et du tissu social sur lequel elle est mise en place.

⁹⁷ Bien qu'orientés initialement vers la dynamisation du tissu social, certains PDC dans leur développement devinrent également des espaces de participation des habitants dans l'urbanisme, comme ce fut le cas au sein du quartier barcelonais de *Trinitat Nova*, par ailleurs le premier PDC mis en œuvre dès 1997.

⁹⁸ Cet instrument a été développé par l'administration compétente en matière de « *benestar* » au sein de la *Generalitat*. La majorité des PDC se situe dans l'aire métropolitaine barcelonaise, pour des raisons évidentes de densité d'agents sociaux locaux et de besoins (voir Padró Buixeda, Úcar, 2015).

⁹⁹ Voir notamment les écrits d'Oriol Nel-lo (2007, 2008, 2010), qui occupa par ailleurs le poste de *Secretari per a la Planificació Territorial* lors de la période de gouvernement « *tripartit* », de 2003 à 2011.

espaces créés et gérés par les pouvoirs publics, ils reposent sur une démarche transversale entre tous les acteurs et une coopération entre les administrations afin de les rendre efficaces. Comme le rapporte O. Rebello (Martí Olivé, Pascual, Rebollo, 2005, p.9), l'objectif est en effet de taille, ni plus ni moins que de construire une ville plus démocratique, offrant une meilleure qualité de vie pour tous ses habitants, en se basant sur un dialogue entre tous les acteurs territoriaux sur un même pied d'égalité ; en d'autres termes la constitution d'une ville inclusive¹⁰⁰. Malgré tout, les expériences menées en Catalogne depuis le début du XXI^{ème} siècle nous donnent un bon aperçu de comment les institutions locales conçoivent l'intégration de la citoyenneté au sein des processus de décision, tant pour légitimer comme pour transformer. Pour reprendre la grille d'analyse de la participation la plus commune, c'est-à-dire l'échelle de participation citoyenne développée par Sherry Arnstein (1969), nous retrouvons à la fois des initiatives de « manipulation » et de « guérison » (niveaux 1 et 2), moins répandues cependant du fait principalement de la vigilance des acteurs et mouvements sociaux, comme de coopération symbolique (niveaux 3, 4 et 5). Si l'explosion de la bulle immobilière et l'entrée en crise économique en 2008 a permis en partie de justifier la congélation de certains dispositifs de participation sous couvert de difficultés financières des institutions locales et de la *Generalitat*, ce nouveau contexte social et économique a également rendu possible l'irruption de nouveaux acteurs et d'espaces de participation alternatifs, à la marge ou en dehors des canaux institutionnels, en tant qu'initiatives recherchant le « pouvoir effectif des citoyens » (niveaux 6, 7 et 8 de l'échelle de S. Arnstein). En effet, la crise économique a engendré une crise de la représentativité, de cette « vieille politique » (Martí, Rebello, 2007) responsable aux yeux de la population des graves difficultés auxquelles sont confrontés les citoyens, mais aussi de ses « partenaires ». Cette crise de confiance et même de reconnaissance envers les organes de représentations (partis politiques mais aussi les administrations locales, les associations de quartier ou encore les experts) a affecté directement la participation institutionnelle (Bonet i Martí, 2014, p.68), incapable pour une partie de la population de répondre rapidement et efficacement à ce nouveau contexte social et à ses difficultés, car menée par des organes et des acteurs en étant responsables. L'émergence de ces alternatives, de nouvelles initiatives citoyennes d'*auto-organisation populaire*, dans divers champs de la problématique urbaine, est le signe d'une volonté d'une partie de la population à apporter désormais par elle-même des solutions à ce contexte urbain fortement détérioré, de s'approprier la ville, leur espace de vie afin d'en améliorer la qualité. En synthèse, de construire une ville inclusive par le travail collectif des citoyens. Nous pouvons voir dans l'émergence de ce « contre-pouvoir institutionnel » comme un retournement de l'Histoire, une récupération des valeurs fondamentales du mouvement de quartier des années 1970, qui, s'il s'organise, pourrait devenir un véritable « lobby citoyen » garant des valeurs et des biens communs et défenseur de l'intérêt général¹⁰¹. Par ailleurs, les dernières évolutions de la notion de participation

¹⁰⁰ Nous reprenons à notre compte la définition fournie par Tania Magro Huertas (2014, p.8) : « *la ville inclusive est celle qui incorpore ses habitants dans la prise de décision et prend en compte leurs besoins dans la transformation ; en synthèse qui permet la participation et admet la diversité. Les espaces qui facilitent cette participation sont parfois demandés par les habitants et d'autres fois construits par eux-mêmes* ».

¹⁰¹ Voir l'article paru dans l'hebdomadaire *La Directa*, « *Els col·lectius veïnals de Barcelona aposten per l'enfortiment del contrapoder institucional* », paru le 20 avril 2015 (en ligne, consulté le 20

citoyenne de la part de certains pouvoirs politiques et administrations, depuis 2008, et son intégration dans le champ direct des solutions de récupération uniquement économique tendent à démontrer le retour en arrière effectué dans la perception institutionnelle de cette notion, développée sur la base de concepts libéraux¹⁰².

3.2.1.3. L'institutionnalisation du mouvement de quartier, ou la légitimisation du « modèle Barcelone »

Afin d'apporter des éléments quant à la crise de confiance et de reconnaissance des organes de représentation, d'une certaine manière sur les processus de division entre les acteurs représentatifs et la citoyenneté au sein de la problématique urbaine, et antérieurs à la crise de 2008, il nous apparaît important de nous attacher à l'analyse du modèle urbain de Barcelone (ou « modèle Barcelone »¹⁰³), mis en œuvre dès la fin des années 1970, et qui déjà était préfiguré dans l'élaboration du PGM finalement approuvé en 1976. En effet, de notre point de vue, les événements rencontrés et les choix opérés à Barcelone au cours des quinze dernières années sont paradigmatiques dans la récente prise de conscience citoyenne d'une mauvaise gestion de la problématique urbaine, dans toutes ses dimensions, de la part des institutions, notamment en ce qui concerne l'accès au logement. Ils expliquent également en partie la vague de protestations et de revendications surgies dans la rue, symbolisée par le « mouvement des Indignés » en mai 2011, et l'apparition de nouveaux acteurs et processus alternatifs de gestion, d'auto-organisation ou d'autogestion, en relation à des espaces ou des problèmes concrets par les citoyens regroupés en divers collectifs (formels ou non par ailleurs). Il ne faut toutefois pas oublier le rôle de « contrepouvoir » joué depuis la fin des années 1990 par le mouvement de quartier, engagé dans un renouveau du débat citoyen qui aujourd'hui s'associe à ces « nouveaux » mouvements urbains de la rue pour dénoncer les effets pervers du *modèle Barcelone*, et plus généralement une marchandisation et une privatisation de l'urbain, selon un processus de la *ville globale*.

Jordi Borja nous apporte une définition claire de ce qu'est le modèle urbanistique barcelonais, « *qui se base sur les espaces publics, la continuité des axes urbains, la mixité sociale et fonctionnelle de toutes les aires de la ville, la diversité et l'accessibilité des*

avril 2015).

¹⁰² La lecture du numéro 93 (septembre 2014, p.9 à 25) de la revue *Barcelona Metropolis*, éditée par la Mairie de Barcelone, est de ce point de vue très enrichissant. Se basant sur l'idée de « science citoyenne », la participation y est dépeinte comme un outil permettant de développer le modèle de *ville créative* de R. Florida (2003), c'est-à-dire une ville où l'émancipation de l'individu ne passe plus par des processus collectifs de création provenant de la revendication, l'appropriation et l'action de tous les habitants, mais par la mise en place des « classes créatives », éduquées selon le culte de l'individualisme, d'une nouvelle urbanité sélective. C'est ce même modèle sur lequel ce sont basés les politiques et les techniciens municipaux pour développer le projet de reconversion du quartier de *Poblenou* en *district de l'innovation* (ou *district 22 @*).

¹⁰³ Jordi Borja, dans un article publié sur son site Internet en 2012, mène une très intéressante entreprise de déconstruction du qualificatif « modèle Barcelone », soulignant que ce ne peut n'être en aucun cas un *modèle* car impossible à exporter sans tenir compte du contexte local, entre autre argument. Tout au plus peut-on parler de *cas* ou d'*exemple* barcelonais de transformation urbaine. (« Retour sur le « modèle Barcelone » par un de ses protagonistes : essai de déconstruction et mise en perspective internationale », publié sur le site *jordiborja.cat* le 6 juin 2012, consulté le 3 mars 2015).

centres, l'équilibre résidentiel et amplement suffisant dans des zones distinctes, la priorité des transports publics et la différenciation architecturale et monumentale dans le cadre d'une trame basique homogène et professionnellement égalitaire » (Borja, Muxí, 2004, p.177). Cet « urbanisme citoyen » (Borja, Muxí, 2004 ; Borja, 2009) est à la fois l'héritage des théories de planification du développement urbain de I. Cerdà (symbolisées par la mise en œuvre de l'*Eixample*, le plan d'extension de Barcelone, au cours de la seconde moitié du XIXème siècle) ou encore modernistes (*pla Macià*, réalisé en 1934 par le GATCPAC¹⁰⁴ avec l'aide de Le Corbusier), mais aussi de l'action des mouvements sociaux urbains des années 1970 sur la planification urbaine (*plans populars* par exemple). Les programmes de transformation urbaine engagés dans le cadre de la tenue des Jeux Olympiques de 1992 restent l'apogée de ce modèle, qui reçut de nombreuses louanges et distinctions à travers le monde¹⁰⁵. Ils marquent également un glissement théorique dans la manière de *faire la ville sur la ville* (Cerdà) : les énormes investissements publics consentis à la fin des années 1980 et début des années 1990 ont engendré également d'importants coûts d'amortissement et d'entretien, faits qui poussèrent le pouvoir politique local à ouvrir la porte au secteur privé afin de mettre en œuvre ou de financer les futurs grands projets engagés, en contrepartie de cessions à usage public (équipements scolaires, sportifs ou culturels, espaces verts...). Dans les années après J.O., « *l'urbanisme des promoteurs et du secteur marchand tend à dépasser l'urbanisme citoyen et redistributif qui définit le "modèle" barcelonais* » (Borja, Muxí, 2004, p.177 ; Borja, 2009, p.165). Ainsi l'initiative privée a acquis un dynamisme et un pouvoir qu'elle n'avait pas par le passé dans l'urbanisme barcelonais sous couvert de mode d'intervention public-privé, générant une marchandisation et une privatisation de la ville, et qui dénature le modèle urbanistique barcelonais. La réalisation du projet urbanistique grandiose du *Fórum*, dans le cadre de la tenue du *Fórum de les Cultures* en 2004, est unanimement reprise comme le symbole de la fin de cet « urbanisme citoyen » et la soumission du modèle urbanistique barcelonais aux intérêts des grands promoteurs privés (Delgado, López Petit, 2004).

Certaines voies se sont élevées au cours des dix dernières années pour émettre des réserves sur les dérives récentes de ce soi-disant modèle avec plus ou moins de virulence (Marshall, 2004 ; Capel, 2005), y relevant les idéologies néolibérale et de mondialisation cachées sous cette « appellation », fruit d'une communication et d'un marketing pour vendre la ville à travers le monde. Manuel Delgado (2005, 2007) se trouve être l'auteur le plus critique sur les pratiques urbaines menées par les différentes autorités municipales, parlant ainsi d'une « *tertiarisation et d'une thématization de Barcelone* » (2005, p.10) à partir de l'accueil des Jeux Olympiques de 1992, qui n'a été qu'en s'accroissant depuis lors. Selon lui,

¹⁰⁴ Le GATCPAC (en catalan, *Grup d'Arquitectes i Tècnics Catalans per al Progrés de l'Arquitectura Contemporània*, en français Groupe d'architectes et techniciens catalans pour le progrès et l'architecture contemporaine), fut un mouvement architectural qui naquit en 1929 et se développa en Catalogne durant les années 1930, pendant la Seconde République espagnole.

¹⁰⁵ La Ville de Barcelone reçut trois prix majeurs concernant sa politique urbaine : le prix Prince de Galles à la fin des années 1980 pour sa politique d'espaces publics, un prix de l'Union Européenne au début des années 1990 pour sa planification stratégique, enfin la prestigieuse *Royal Gold Medal* en 1999 de l'Institut britannique d'architectes pour sa stratégie de design public.

les différentes politiques mises en œuvre pour modeler la ville n'ont pas cherché à en faire un modèle mais à la rendre « *modélique* » (2005, p.15) ou « *top-modèle* » (2005, p.17), c'est-à-dire exemplaire et ordonnée à travers une planification complète, « *du tout moins ce qui devrait être planifié, comme c'est le cas (...) des politiques de logement* » pour reprendre ses termes. Ainsi s'oppose la « *ville planifiée* » à la « *ville pratiquée* », l'urbanisme à l'urbain, une conception bicéphale entre d'un côté la ville monumentalisée, parfois même muséifiée offerte au tourisme de masse et à sa marchandisation, et de l'autre côté la ville réelle, quotidienne, de ses habitants et usagers qui en font la richesse par la créativité et lui donne une âme. Selon Manuel Delgado (2005, 2007), il ne s'agit pas de nier les améliorations substantielles de la qualité des espaces publics et des infrastructures engendrées par l'urbanisme institutionnel, sinon de dénoncer un modèle qui entend domestiquer et « *civiliser* »¹⁰⁶ la ville en rendant illégales des pratiques déviantes de ce qui est régulé, normé, planifié par le pouvoir public. Pour lui, au final, la planification et les pratiques urbanistiques développées depuis la fin des années 1980 sont majoritairement amnésiques et tendent à effacer (voire remodeler) la mémoire collective de la Barcelone populaire, d'une certaine tradition conflictuelle au nom d'un attachement à une manière de vivre locale ou d'un idéal démocratique et parfois libertaire¹⁰⁷. Il est certain que le territoire barcelonais présente certaines cicatrices spatiales et sociales, des quartiers comme Poblenou ou Bon Pastor (voir **encadré n°2**, p.101), pour ne citer que les plus emblématiques, ayant déjà connu un renouvellement important des habitants, des usagers et des pratiques sociales du fait des décisions politiques et les actions de l'Administration municipale, qu'elles soient ou non justifiées et justifiables. D'autres, tels que ceux de Vallcarca ou de La Bordeta, ont vu leurs programmes urbains de démolition-reconstruction retardés à la fois par la crise mais aussi par l'action et la mobilisation des habitants afin de redéfinir, voire d'arrêter les projets institutionnels.

Les associations de voisinage ne sont pas pour autant exemptes de tout reproche dans les dérives de ces praxis urbanistiques de renouvellement intégral de quartiers. En effet, tant pour Poblenou que pour Bon Pastor, pour reprendre ces deux exemples, si les associations de ces deux quartiers ont bien joué leur rôle d'« *alarme sociale* » en revendiquant principalement le maintien des habitants sur place, elles ne se sont pas moins rangées assez rapidement du côté des institutions et ont apporté leur support aux projets. Ce fut surtout le cas à Bon Pastor, où les dissensions internes à l'association de quartier, sur la position à tenir face au projet de l'Administration, ont engendré la naissance d'une entité parallèle, en conflit avec l'association « *institutionnalisée* ».

¹⁰⁶ Ce terme a été utilisé par Pasqual Maragall en 1999, alors Maire de Barcelone, dans un discours de présentation d'un ouvrage sur la ville.

¹⁰⁷ Les essais de Manuel Vásquez Montalban décrivent particulièrement bien cette vision populaire de Barcelone.

ENCADRÉ N°2

Le cas de Bon Pastor

Extrait de l'article « Les "Cases barates" de Bon Pastor ou la lutte d'une cité ouvrière face au "modèle Barcelone" ». Paru dans MAURY Yann (dir.), 2014, p. 375 à 386.

« Le sort aléatoire dont est victime la cité ouvrière de Bon Pastor et ses habitants est illustratif de la controverse intense que suscite le « Modèle Barcelone » (Borja, 2005, 2010 ; Capel, 2005 ; Delgado, 2007 ; Marshall, 2004). Ce modèle urbain néolibéral à l'œuvre sur Barcelone, implique la disparition radicale d'anciennes parcelles de villages, héritières d'un urbanisme horizontal, qui sont sommées désormais de céder la place à un urbanisme en expansion verticale. Le mode d'intervention public-privé qui sous-tend ce modèle urbain, agit à la fois sur les espaces publics, le développement de nouvelles centralités et la rénovation de zones stratégiques établies par la ville seule (Borja, Muxi, 2001). Ce modèle urbain se pose comme un facteur central d'amélioration du quotidien des habitants, mais aussi comme modèle à suivre pour de nombreuses villes (Ter Minassian, 2009). En toute logique, le plan de « remodelacion » conduit durant la dernière décennie par « l'Ajuntament » (mairie) en direction des « cases barates », s'adosse clairement aux orientations néolibérales définies par le « Modèle Barcelone » : tout d'abord, une consultation populaire organisée en trompe l'œil, qui assure la légitimation d'un plan de démolition-reconstruction, préalablement décidé par les autorités (A Barcelona la participació canta!, 2008 ; ICA, 2009 ; Portelli, 2010) ; en second lieu, un projet urbain qui n'est pas autre chose qu'une vaste opération spéculative visant un foncier public laissé jusqu'ici en déshérence (PVE, 2004 ; Delgado, 2007) ; enfin, un plan municipal qui assure un travail de mise au pas d'un quartier populaire historiquement contestataire, qui le transforme en zone résidentielle destinée aux classes moyennes, après lui avoir fait subir une forme de « spatial cleaning » (Herzfeld), consistant à le vider de sa population originelle par la force, le harcèlement ou la tentation.

*Ultime avatar de ce travail de légitimation « modernisatrice » menée sous couvert du plan de « remodelation », les autorités publiques décident de créer un « lieu de mémoire collective » (Delgado, 2007), mettant en musée le passé populaire, le style de vie atypique qui s'y rapportait, tout en le transformant en produit marketing. Pour leur part, les habitants des « cases barates » vivent de plein fouet leur perte d'identité, sur le quartier lui-même, ainsi qu'à l'échelle de la ville de Barcelone. Ils vivent une forme de dépossession identitaire pour laquelle la reconquête passe par la lutte urbaine (Castells, 1973) et surtout par des initiatives nouvelles (Borja, 2009). À ce titre, le concours international d'appel à idées engagé par un collectif d'habitants des « cases barates » et soutenu par différentes organisations militantes, est tout à fait significatif de ce travail de réinvention à conduire. La proposition formulée d'une coopérative de quartier envisagée ici, est apparue comme le symbole d'une alternative crédible au projet de « ville globale », imposée par les autorités publiques barcelonaises, ainsi que comme le début d'une (re)conquête de leur Droit à la ville (Lefebvre, Harvey), ainsi que comme la recherche d'un nouveau **paradigme urbain**, dans une approche « bottom up ». »*

À Poblenu, l'association a accompagné le projet et s'est vu déléguer la promotion d'une partie des logements protégés (par le biais d'une coopérative) en contrepartie d'un accord sur l'attribution de ceux-ci en préférence aux habitants du quartier et subissant les expulsions dans le cadre du renouvellement. Ces deux exemples, qui ne doivent pas pour

autant être généralisés¹⁰⁸, tendent tout de même à prouver une certaine attraction du mouvement de quartier vers les institutions, héritée sans doute de la période pendant et après la Transition Démocratique marquée par une forte politisation des « élites » du mouvement autour de la création de partis politiques et, au final, son affaiblissement. Pour une partie de la classe politique barcelonaise, les associations de voisinage ont souvent été perçues comme une source de « légitimation » citoyenne de pratiques controversées sur le plan social local, qui tend à disparaître avec l'émergence de nouveaux mouvements sociaux.

3.2.1.4. L' « okupation », la rébellion contre la marchandisation de la ville

Les premières « okupations »¹⁰⁹ sont apparues en Catalogne au cours des années 1970 plutôt hors la ville, portées par des revendications politiques fortes et regroupant divers mouvements citoyens (écologistes, de voisinage notamment) autour d'actions concrètes (l'okupation en 1977 *del paratge de Gallecs* dans le Vallès Oriental par exemple). À ces premiers phénomènes ponctuels ont succédé alors les premières okupations menées en milieu urbain apparues en Espagne au milieu des années 1980, s'appuyant d'une part sur les nouvelles revendications surgies au sein de la société espagnole (faisant suite à la fin de la période de la *Transition Démocratique* et de l'héritage des luttes antifranquistes) autour de mobilisations de protestations dénonçant les maux du capitalisme global, d'autre part sur l'augmentation spectaculaire du prix du logement et la précarisation du marché du travail observable à partir de 1985 (Herrerros Sala, 2004). C'est donc dans ce contexte social, économique et politique particulièrement conflictuel que le *mouvement Okupa* trouve ses racines. Selon M. Martinez (2002, cité dans Herrerros Sala, 2004, p.226), il est possible de différencier trois grandes étapes dans le développement du mouvement. Jusqu'à la fin des années 1980, il s'agit d'évènements sporadiques portant sur des revendications politiques, prenant corps dans les principales villes espagnoles (Madrid, Barcelone, Bilbao), qui prétendaient mettre en œuvre de nouvelles formes d'habitat et d'habiter en faveur du « vivre-ensemble » face à la spéculation et à la privatisation de la ville. Francisco Fernández Gómez parle même d'un certain « pragmatisme » dans les premières années du mouvement, ajoutant que « *l'okupation, à ses origines, n'opta à aucun moment pour des revendications de rupture : ils [les adeptes de l'okupation] réclamaient des droits démocratiques et dénonçaient les mauvaises pratiques politiques, mais ne cherchaient en aucun cas une rupture ou une confrontation avec le système démocratico-libéral* » (2010, p.69). Il rappelle également que, malgré un fort sentiment de défiance envers les institutions, cela ne signifiait pas que les personnes *okupantes* refusaient le dialogue ou la négociation, cherchant prioritairement des bâtiments publics abandonnés afin de pouvoir négocier, si besoin, une cession de l'immeuble ou même un loyer (p.68). Dans la première moitié des années 1990,

¹⁰⁸ La FAVB et les associations de quartier qui la composent ont très souvent des rapports « compliqués » avec l'Administration, comme le démontre la lecture de la revue *Carrer* éditée par la FAVB.

¹⁰⁹ Nous avons opté dans la suite du texte pour adapter la forme originale telle qu'elle apparaît en catalan, à savoir la substitution des 2 «c» par un «k», rappel à la contre-culture, à l'anarchisme ainsi qu'au mouvement punk, en allusion aux racines anglo-saxonnes du phénomène des squats.

le mouvement commence à se structurer et opère une transformation en s'ouvrant au public et au quartier, afin de faire valoir un droit à la ville et de permettre aux habitants de se réapproprier l'espace urbain (Borja, 2009) par l'occupation de bâtiments transformés en centres sociaux autogérés, travaillant pour améliorer la vie des quartiers en proposant notamment des activités alternatives basées sur la solidarité, la collectivité et la non consommation (Alabart, 1998, p.26). Enfin, l'année 1996 marque un véritable tournant par l'entrée en vigueur du nouveau Code Pénal espagnol apparu l'année précédente¹¹⁰, tant dans la radicalisation du discours et des actions du mouvement, mais également dans la répression menée par les autorités. C'est à partir de cette pénalisation de l'okupation que les relations, du moins une certaine indifférence qui régnaient jusqu'alors, entre le mouvement et les institutions se tendent franchement et que les positions se radicalisent. Curieusement, c'est également le point de départ de la propagation des okupations sur tout le territoire, à la suite d'expulsions événementielles, dépassant alors totalement les autorités. À Barcelone, l'expulsion du cinéma Princesa fin 1996, dans un lieu centrique et bien visible de tous, connut une couverture médiatique importante devant les procédés engagés par les autorités¹¹¹, ainsi qu'un ample soutien des habitants. Cet événement permit en outre au mouvement *Okupa* d'être mis en lumière, d'amplifier sa base (au-delà des franges les plus radicales) et son réseau de relations avec d'autres mouvements et de se développer en dehors de l'espace urbain (Alabart, Gavaldà, Vilà, 2000, p.200). Le contexte de crise du logement et économique des années 1992-1997 (suite à l'explosion d'une bulle immobilière en 1991) ainsi que l'apparition des premières voix critiques¹¹² d'un processus de profonde transformation de l'espace urbain barcelonais (dans le cadre de l'accueil des Jeux Olympiques d'été de 1992) ne sont sans doute pas non plus anodins dans la radicalisation des positions, débouchant sur des conflits urbains, et à leur forte couverture médiatique.

Ainsi, l'okupation, telle qu'elle est mise en œuvre par les membres ou adeptes du mouvement *Okupa*, vise à revendiquer l'usage d'un logement ou d'un immeuble vide à travers son occupation tout en répondant à la nécessité immédiate d'un toit et rendre effectif un droit au logement digne, même si majoritairement précaire et temporaire. En cela elle se différencie de l'occupation "classique" par le caractère fortement politique de l'action d' « okuper ». En effet, si l'occupation d'immeubles, de logements vides ou de sol public a toujours existé au cours du XX^{ème} siècle, sous la forme du *barraquisme*¹¹³, et notamment lors

¹¹⁰ L' « okupation » y apparaît alors sous le terme d'*usurpation de bien d'immeuble* et devient un délit passible d'amendes financières conséquentes.

¹¹¹ "Une opération réalisée manu militari par deux-cents agents de l'unité d'intervention anti-émeutes durant la matinée du 28 octobre 1996, avec le support en plus d'un hélicoptère" (Herrerros Sala, 2004, p.229).

¹¹² Expulsions, *mobbing*, gentrification d'espaces, sentiment de *dépossession de la ville* (Borja, 2009).

¹¹³ La pratique du *barraquisme*, ou bidonville, est apparue en Catalogne au début du XX^{ème} siècle, principalement à Barcelone et son aire métropolitaine. Cette "ville informelle", comme l'a nommée une exposition programmée par le *Museum d'Història de Barcelona* (MUHBA) en 2008, a perduré jusqu'au début des années 1990. Il s'agissait alors d'une forme d'occupation d'espaces urbains vides de populations provenant essentiellement d'autres régions d'Espagne (pour venir travailler dans les industries catalanes), afin d'auto-construire leur logement hors de tout processus de planification urbaine. Avec la crise actuelle et l'accroissement des difficultés d'accès au logement

des périodes de forte émigration vers la Catalogne et Barcelone de populations rurales et provenant d'autres régions espagnoles, elle a toujours été une fin, une solution à la nécessité (vitale la plupart du temps) d'un logement. Au contraire, le mouvement *Okupa* considère l'occupation comme un moyen de dénoncer les problèmes d'accès au logement du fait de la spéculation, notamment pour les plus jeunes, ainsi que les dérives de la politique de logement favorisant le marché privé de la propriété et ses conséquences sur le problème d'accessibilité d'une partie de la population, et relevant la recherche de solutions alternatives (Alabart, Gavaldà, Vilà, 2008, p.199). Il s'agit de démontrer, à partir de l'action d'« okuper », les incohérences des systèmes dominants basés sur la spéculation, de type politico-juridique ou politico-patriarcal notamment (T. Rodríguez Villasante, 2004, p.13). En cela, le mouvement défend une pratique et un usage de la ville contraire au modèle mis en place par les autorités publiques et défendu par les agents privés, dans la recherche d'un nouveau paradigme urbain. Car l'accès au logement est peu à peu devenu, au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, un droit fondamental¹¹⁴ et non plus seulement une nécessité basique, notamment quand elle est insatisfaite et menacée pour une bonne part de la population (Pisarello, 2003, p.24). Ainsi, comme le rappelait Alabart, Gavaldà et Vilà il y a quelques années :

« Le mouvement d'« okupations », avec ses multiples organisations, a été le premier à poser le problème du droit au logement à un moment où la crise économique faisait taire toutes les voix. [Les membres du mouvement] sont les premiers à se rebeller contre les stratégies d'agents urbains qui, profitant de la situation, convertirent le logement en un bien spéculatif. Ce sont les premiers à dénoncer le fait que la ville soit en train de s'arrêter d'être l'espace public citoyen pour se convertir en un espace de consommation, où tout s'achète et tout se vend. Ils sont les premiers à se rebeller contre un monde non solidaire encourageant l'individualisme et l'isolement des personnes. »

(Alabart, Gavaldà, Vilà, 2008, p.200)

Suivant ce constat, Francisco Fernández Buey considère le mouvement *Okupa* comme, « [de tous les mouvements sociaux apparus dans la décennie 1990], celui qui a affirmé avec le plus de cohérence et de radicalité une autonomie propre face aux institutions et aux partis politiques institutionnalisés, sans doute car il touche dans la formation de ses revendications le point faible d'un des maux les plus frappants du système et qui affecte le plus les jeunes à l'heure actuelle » (2004, p.35). Pour lui, la criminalisation de ce mouvement dans de nombreux pays tient au fait qu'il s'attaque à la « sacrosainte propriété privée » dans des états qui considèrent garantir constitutionnellement le droit au logement. Cette analyse adhère totalement à la situation observable sur le territoire espagnol, et plus particulièrement dans la métropole barcelonaise comme nous avons pu en relater rapidement quelques

pour une partie de la population (notamment étrangère), cet infra-logement a opéré un retour non négligeable dans l'espace urbain barcelonais, principalement dans le quartier du Poblenou.

¹¹⁴ Ce droit fondamental à l'accès au logement a été d'ailleurs repris à bon compte et intégré dans la « matrice » institutionnelle et politique, comme un droit social démocratique pris en charge et défendu par l'État, comme ce fut le cas dans le cadre de la Constitution espagnole de 1978, article 47.

événements précédemment. Cette radicalisation, cette rébellion qui transpire tant dans les manières d'agir comme dans la rhétorique du mouvement *Okupa*, semble définir l'émergence de « nouveaux » mouvements sociaux s'impliquant davantage dans un rapport de conflit et de lutte avec les autorités (publiques comme privées). Là où le mouvement social issu des quartiers a perdu de sa capacité à contester et à lutter pour des revendications sociales et la défense de droits citoyens basiques (car impliqué dans un processus d'institutionnalisation accéléré et d'intégration dans le système capitaliste), ces « nouveaux » mouvements sociaux reprennent le flambeau de luttes urbaines et de création d'alternatives au sein de la société que le mouvement de voisinage à lui-même délaissé. Tomás Herreros Sala parle d'ailleurs du mouvement des okupations comme la « *renaissance des mouvements sociaux* » (2004, p.217), donnant ainsi un visage et un usage quotidien (et local serait-on tenté d'ajouter) à toutes ces actions collectives et ces luttes survenues depuis les années 1990¹¹⁵, dans ce qui pouvait être considéré comme un « *nouveau cycle de protestation moderne* ». Il n'est d'ailleurs pas anodin de signaler qu'il s'agit d'un mouvement provenant fondamentalement de la jeunesse, car ce sont les jeunes qui sont les premiers touchés par les difficultés (voir l'impossibilité) d'accès à un logement et la politique du « tous propriétaires » développée depuis des décennies, devant l'incapacité des pouvoirs publics à mettre en place des alternatives viables et économiques.

Tomás Herreros Sala (2004, p.230 à 235) détache trois activités principales du mouvement *Okupa* : la gestion, la création et le développement de pratiques et d'initiatives culturelles et médiatiques alternatives, enfin la relation avec les autres mouvements sociaux (anti-globalisation, pacifistes, écologistes entre autres). La gestion de l'okupation en tant que telle (par exemple la réhabilitation ou la gestion quotidienne de l'espace occupé) est sans aucun doute la plus importante, qu'elle soit développée sous la forme de logements, de centres sociaux ou d'espaces ruraux. Si cette dernière n'est pas la plus répandue, l'okupation de logements et de centres sociaux, essentiellement au sein d'espaces urbains denses, représente la majorité des activités. Barcelone est bien entendu l'épicentre du phénomène en Catalogne, regroupant la plupart des initiatives d'okupation et les espaces autogérés les plus connus et étudiés¹¹⁶. Ce phénomène touche la plupart des villes du territoire catalan, en leur centre comme en périphérie, tendant à prouver l'existence d'un mouvement consolidé et bien installé territorialement.

En 2011, le quotidien des membres du collectif d'okupation barcelonais « *Miles de Viviendas* » faisait l'objet d'un documentaire réalisé par Christophe Coello, intitulé « Squat,

¹¹⁵ Citons à titre d'exemple les mobilisations antimilitaires, les mouvements pacifistes, les mobilisations altermondialistes et contre le capitalisme global comme le Forum Social Mondial. Nous pouvons également ajouter à cette liste les mouvements écologistes, qui font néanmoins partie de ces mobilisations globales et de leurs revendications.

¹¹⁶ Citons par exemple les centres de *la Kasa de la Muntanya* ou d'*El Banc Expropiat* dans le quartier de Gràcia, de *Can Masdeu* dans le quartier de Nou Barris, ou encore de *Can Vies* dans le quartier de Sants. La procédure d'expulsion de ce dernier en mai 2014 donna d'ailleurs lieu à de vives manifestations dans le quartier auxquelles participèrent non seulement des membres du centre et du mouvement *Okupa*, mais surtout de nombreux riverains ayant pris fait et cause pour sa défense. Finalement, au terme de plusieurs jours de lutte, l'ordre d'expulsion fut stoppé et le centre « okupé » une nouvelle fois afin d'entreprendre les travaux de rénovation faisant suite à la démolition d'une partie du bâtiment.

La ville est à nous ! », laissant entrevoir un grand savoir-faire et un sens de l'organisation faisant de l'okupation un fait réfléchi et fruit d'un travail collectif incessant, ce que soulignait déjà Paula Fernández Gómez (2010, p.56) en reliant le concept de *Do It Yourself* cher au Punk politisé au volontarisme et à l'action directe des membres de l'okupation. En outre, les actions d'okupation sont d'une certaine manière les fruits d'un processus permanent de créativité, d'une innovation quotidienne (Rodríguez Villasante, 2004, p.14), permettant aux collectifs d'accéder à leur souhait par la volonté, de mettre en pratique leur revendication et de se maintenir dans cette situation. Charlotte Vorms écrivait d'ailleurs en 2011 à propos des protagonistes du film que ce choix de vie radical, partagé, collectif et en marge des normes sociales, ne peut pour autant être que minoritaire, dans cette lutte engagée contre le capitalisme urbain et pour la défense d'un droit au logement.

Néanmoins, comme nous l'avons analysé précédemment, à cette jeunesse touchée « naturellement » par la crise du logement, à qui il est refusé son droit fondamental de l'accès au logement, s'est ajoutée une nouvelle frange de la population depuis l'explosion de la bulle immobilière en 2007 et l'entrée en crise économique et financière. En effet, certains foyers ou personnes affectés par les processus d'expulsions hypothécaires n'ont d'autre choix que de se tourner vers l'occupation illégale d'un logement afin de pouvoir profiter d'un habitat et ne pas se retrouver à la rue. Cette forme récente d'okupation est d'ailleurs encouragée par certains mouvements sociaux post-crise, telle que la *Plataforma dels Afectats per la Hipoteca* (ou PAH), et sur laquelle nous reviendrons plus en détail dans la partie 3.2.2.2. Les personnes pratiquant cette forme d'okupation, pour des raisons d'urgences habitatives principalement, se réfèrent ainsi aux mécanismes et pratiques collectives mis en place par le mouvement *Okupa* durant les années 1990, détournés en partie à leurs fins. Bien loin de la forte identité et de toute l'idéologie collective alternative, les pratiquants de cette « okupation de crise » agissent dans un premier temps de manière pragmatique pour solutionner des problèmes individuels, et non pas par engagement pour un quelconque mouvement ou des revendications pour le droit au logement. Cela n'empêche tout de même pas que des relations existent entre ces deux formes d'okupations actuellement présentes en Catalogne, comme nous le verrons par la suite. Les okupations pragmatiques peuvent ainsi acquérir et s'ajouter au mouvement pour le droit au logement, dans une dynamique collective d'appropriation et d'empowerment.

3.2.2. Citoyenneté indignée, citoyenneté active. La réinvention des mouvements sociaux dans un contexte social fragilisé

« Dans un moment historique qui requiert de l'innovation, ce qui devrait préoccuper les responsables politiques ce n'est pas la situation latente de conflits urbains, la critique intellectuelle ou l'émergence de propositions ou de mouvements alternatifs. Le plus grave serait que les acteurs avec la capacité d'opposition, de dénonciation, de critique ou de proposition

n'existent pas. Le débat citoyen est une opportunité de rénovation des pratiques et des discours. Et pour le moment celle-ci n'est pas saisie. »

Jordi Borja (Borja, Muixi, 2004, p.181).

Cette citation date de 2004, en plein « *miracle économique* » espagnol poussé par un constructivisme forcené, et pourtant elle reste totalement d'actualité, sept ans après l'explosion de la bulle immobilière et la fin de ce « *mirage économique* ». Aujourd'hui la détérioration sociale et économique est réellement plus intense, les réponses politiques faibles voire inexistantes, la crise de confiance envers les institutions représentatives bien réelle et ancrée, les critiques plus vives contre la férocité, la violence, l'irresponsabilité des agissements des agents spéculateurs et financiers sur la ville et ses habitants. Dans un tel contexte, et reprenant l'héritage tant dans les discours comme dans les actions de mouvements sociaux antérieurs, de nouveaux collectifs, associations, regroupements, assemblées populaires apparaissent ou renaissent çà et là, à échelles multiples (territoriale, de la rue à la ville et sa périphérie ; d'autres sur des thèmes transversaux à toute la société) avec la volonté non seulement de revendiquer, de contester, mais surtout d'agir (parfois dans l'urgence) à la fois contre les pratiques institutionnelles et privées mais aussi pour apporter des réponses face à l'abandon de certains pans de la société et du vivre-ensemble, de la cohésion sociale.

Toutes ces pratiques relèvent ainsi du concept d'**innovation sociale**, très débattu dans les milieux académique et politique ces dernières années, et par ailleurs sujet à controverses¹¹⁷. En effet, comme le rappelle Robin Murray (Murray, Caulier-Grice, Mulgan, 2010, p.3), « *l'innovation sociale n'a pas de frontières fixes : elle touche tous les secteurs, public, privé ou troisième secteur* », ce qui rend ce concept sujet à de très nombreuses interprétations suivant le contexte ou les acteurs qui l'appliquent ou le décrivent. Pour autant, Robin Murray *et al.* (2010, p.3) nous apportent une définition basique de ce que nous pouvons entendre par *innovation sociale* : l'ensemble de ces idées, initiatives ou pratiques, qui à la fois répondent à des besoins sociaux et créent de nouvelles relations ou collaborations sociales. En d'autres termes, qui travaillent pour améliorer le bien-être et le mieux vivre-ensemble de la société, à travers la capacité accrue des citoyens à agir collectivement sur leur propre condition de vie (son « empowerment », concept sur lequel nous reviendrons par la suite). Ainsi, « sociale » à la fois par sa finalité et par ses moyens. Il est évident de pouvoir déceler dans cette définition des ressemblances avec cette *citoyenneté active* (Dewey), caractérisée par l'émergence de ces *mouvements sociaux urbains* (Castells, 1974 ; Borja, 1976) au cours des années 1960 et 1970. La ressemblance tient sans doute à une certaine uniformisation des conséquences d'un contexte de crise sur une société, du moins en partie, malgré des causes totalement différentes. Jean-Louis Chambon *et al.* (1982, cité dans Moolaert *et al.*, 2010, p.5) ont en effet examiné les relations entre l'innovation sociale et les pressions effectuées par une transformation de la société, montrant en particulier comment les mécanismes de la crise et de sa récupération provoquent et accélèrent cette innovation sociale. De leur point de vue, ils intensifient les anciens besoins sociaux, ils favorisent l'émergence de nouvelles demandes sociales, enfin

¹¹⁷ Voir à ce propos le blog d'Oriol Nel-lo (oriolnello.blogspot.com), rubrique *innovació social*.

ils mettent en question la capacité des mécanismes traditionnels de l'État et du marché à répondre à cette transformation sociétale.

De notre point de vue, certaines formes actuelles de l'innovation sociale identifiées en Catalogne et en Espagne, menées par des mouvements citoyens (collectifs, associations, assemblées...) représentent une réémergence des mouvements sociaux urbains et une réactivation de la citoyenneté active. Ces acteurs, non contents de revendiquer, de réclamer par la protestation et la lutte une transformation (du moins une évolution) démocratique des institutions et du modèle d'État-Providence, ouvrent désormais la porte à une transformation profonde du modèle économique, social et sociétal devant les dérives du système actuel¹¹⁸, afin de satisfaire leurs besoins et leurs attentes sociales non couvertes par l'État et par le marché (par volonté ou par défaut) de forme auto-organisée, autogérée. Si ces formes d'innovation sociale tendent à s'organiser dans le cadre légal (parfois à la limite, parfois momentanément hors s'il le faut), ces initiateurs prétendent également accroître les limites de la légalité par leurs actions et une pression sur les institutions, afin de faire reconnaître par la législation des pratiques *alégales* ou *illégalés* se basant sur des valeurs alternatives ou contraires au système actuel. Car comme le faisait déjà remarquer Jordi Borja en 2004, si l'opportunité de pouvoir s'appuyer sur les débats issus de la citoyenneté et de travailler en partenariat avec celle-ci n'est toujours pas saisie par les pouvoirs politiques et institutionnels, celle-ci profite d'un contexte favorable à l'apparition d'un mouvement global d'indignation (et d'une certaine *faiblesse* temporaire des pouvoirs politiques, économiques et financiers) pour d'une part presser les institutions et d'autre part s'organiser et agir par elle-même¹¹⁹, en dehors du cadre, afin d'initier une transformation, un changement de paradigme urbain.

Pour autant, et sans le besoin d'attendre ce changement de paradigme (pouvant par ailleurs avoir des conséquences dramatiques s'il est trop rapide et irréfléchi), certains mouvements sociaux urbains et acteurs du troisième secteur émergents, par leurs initiatives d'innovation sociale et les pratiques alternatives en matière d'urbanisme et de logement, à l'échelle de la Catalogne ou de l'aire métropolitaine de Barcelone, méritent d'y prêter une attention particulière, afin de prendre la mesure de ce phénomène depuis 2008. En effet, les avancées réalisées par ceux-ci apportent des éléments qui peuvent se montrer décisifs dans cette transformation sociale et urbaine désormais en marche, et revendiquée par une large partie de la société.

3.2.2.1. « Une autre société est possible » : discours et stratégies d'action, éléments d'analyse théorique

Selon une référence explicite au slogan altermondialiste « *Un (des) autre(s) monde(s) est (sont) possible(s)* », sous lequel se sont rassemblés les forums sociaux anticapitalistes

¹¹⁸ Par « système », nous entendons à la fois le système économique et financier (capitalisme), social (état-providence), politique (démocratie représentative), sécuritaire ; qui tous ont mené à des pratiques irresponsables de certains de ces agents : spéculations outrancières, corruptions,....

¹¹⁹ Avec le risque de voir croître des solutions alternatives crédibles et des « poches », des espaces au sein de la société désarticulé, auto-organisé et autogéré (parfois à la marge de la légalité), et donc indépendante, sans que les pouvoirs publics n'y ait le moindre impact.

au changement de millénaire, les « nouveaux » mouvements sociaux apparus peu à peu dans la société espagnole (d'abord progressivement au début des années 2000 avant de connaître un emballement à partir de 2008) se sont appropriés ce discours d'un nécessaire changement de paradigme sociétal à partir de la problématique urbaine, prioritairement sur la question du logement et de son accès. Loin d'être le fait d'une irruption spontanée, ils s'appuient sur l'héritage important des mouvements sociaux urbains, particulièrement en Catalogne et à Barcelone. De ce fait, ces nouveaux mouvements sociaux ont de nombreux points en commun avec les mouvements citoyens apparus dans le tournant du franquisme, à partir desquels ont été créées les associations de voisinage, comme nous l'avons analysé dans la partie 3.2.1.1. Par ailleurs, ils profitent également de la rhétorique ainsi que des stratégies d'action développées par le mouvement *Okupa*, duquel provient d'ailleurs un nombre conséquent des activistes les plus charismatiques des mouvements actuels. Il n'y a donc rien d'étonnant à retrouver les revendications autour d'un logement digne et les dénonciations du mal profond de la spéculation immobilière sur la problématique urbaine, deux thèmes fondateurs du mouvement *Okupa*. Et il est d'ailleurs aussi peu surprenant que la majorité des nouveaux mouvements sociaux s'en approprient un certain sens de la rébellion morale (T. Herreros Sala, 2004, p, 237) à travers l'utilisation jugée légitime de moyens d'actions « radicaux » (y compris illégaux), comme peuvent l'être la désobéissance civile ou la transgression, contre un système considéré comme injuste. Pour autant, au-delà de toutes ces considérations pratiques sur lesquelles nous reviendrons par la suite, il nous paraît fondamental de dessiner et d'analyser le modèle théorique auquel fait référence la rhétorique des nouveaux mouvements sociaux, bien souvent partagée malgré leur grande diversité.

Droit à la ville

Un héritage sur lequel s'appuient les mouvements actuels repose sur les principes du *Droit à la ville*, notamment sur un système renouvelé de valeurs collectives, communes à tous les citoyens, ouvrant la voie à un changement de paradigme de la société se basant sur l'urbain (nommée « société urbaine »). En effet, pour Henri Lefebvre, une des qualités premières de la ville est sa capacité à rassembler et à se faire rencontrer dans un même espace toutes les classes sociales, toutes les composantes de la société, y compris sur le mode du conflit. Pourtant, cette capacité a été peu à peu entamée depuis le XIX^{ème} siècle, sous l'effet de l'industrialisation, de la mise en place du capitalisme à grande échelle, de l'urbanisation galopante qui crée de la ségrégation (spatiale et sociale) et entraîne une perte de centralité de la ville, du libéralisme urbain et de la spéculation dirigée ou accompagnée par les institutions publiques, qui au mieux ont laissé faire. Devant la dégradation de la « question sociale » (le problème de logement ouvrier et des conditions de vie dégradés), le concept d'État-Providence a été progressivement implanté, afin de faire face à l'urgence sociale de la situation, accélérée par les différentes guerres¹²⁰. Selon Lefebvre, l'État-

¹²⁰ Bien que le contexte historique soit singulier, la mise en place du « paternalisme urbain » de la part le régime franquiste au cours des années 1950 correspond d'une certaine manière à l'engagement fort de l'État dans la question sociale pour les autres pays d'Europe au lendemain de la 2^{nde} Guerre Mondiale.

Providence a alors mis en place un modèle de rationalisation de la ville, en l'organisant et la réglementant, afin d'y répondre rapidement et vigoureusement, basée sur les théories de l'urbanisme et de l'architecture moderne de la Charte d'Athènes symbolisées par Le Corbusier¹²¹. Cette logique entraîne, selon Lefebvre, l'éclatement et la fin de la « vie urbaine » telle qu'elle était connue avant l'industrialisation, ajoutant : « *L'urbanisation de la société industrialisée ne va pas sans l'éclatement de ce que nous appelons encore « ville » (...) en dissolvant l'urbain dans la planification et/ou l'habitation* » (1968, p.83). Et c'est bien là le fond de la thèse de Lefebvre : le logement de masse basé sur un concept de l'« habitat » fait de « *sommes de contraintes* » induit une perte de toutes les qualités anthropologiques qu'est l'« habiter », renvoyant à une forme de vie quotidienne formatée, aliénée et aliénante. Il nie la condition même de l'habitant de participer à une vie sociale, à une communauté, à son besoin de vie collective et d'activité créatrice. L'habitant se retrouve ainsi prisonnier d'un espace fonctionnel, organisé au profit d'une logique capitaliste de production et de consommation de masse. La ville en est ainsi réduite à n'être plus qu'un produit défini par sa valeur d'échange, à la fois un moyen de production et un produit de consommation. Or, pour Lefebvre, la ville, l'urbain n'est pas le produit d'une organisation dictée par les institutions, les agents privés aidés d'experts (les urbanistes, les architectes, les ingénieurs civils, les « *économistes planificateurs* » notamment), elle est le fruit de la créativité de ses usagers (y habitant ou non, qui en font une « œuvre » collective), par conséquent définie par sa valeur d'usage. C'est d'ailleurs cette différenciation fondamentale qui étaye la thèse défendue par Lefebvre : « *La ville et la réalité urbaine relèvent de la valeur d'usage. La valeur d'échange, la généralisation de la marchandise par l'industrialisation tendent à détruire en se la subordonnant la ville et la réalité urbaine, refuges de la valeur d'usage, germes d'une virtuelle prédominance et d'une revalorisation de l'usage.* » (1968, p.14).

Le Droit à la Ville est donc ainsi défini : il s'agit d'une réappropriation, d'une reconquête de la condition urbaine de chaque individu, de ses besoins et de ses désirs, qui passe par une désaliénation de son lieu de vie. Et d'ajouter « *le droit à la ville se manifeste comme forme supérieure des droits : droit à la liberté, à l'individualisation dans la socialisation, à l'habitat et à l'habiter. Le droit à l'œuvre (à l'activité participante) et le droit à l'appropriation (bien distinct du droit de propriété) s'impliquent dans le droit à la ville* » (1968, p.140). C'est-à-dire un droit à revendiquer sa citoyenneté, à participer et à agir collectivement pour transformer, rénover la société, la ville et la rendre accessible. C'est pourquoi le *Droit à la Ville* ne doit pas être conçu comme un droit d'accès aux villes telles qu'elles étaient, sinon comme le droit à une vie urbaine transformée et renouvelée. Dans une telle perspective, il déborde largement le droit à accéder à la ville dans sa réalité physique

¹²¹ En Espagne, ce courant théorique a été importé et porté par le GATEPAC et son pendant catalan, le GATCPAC (voir *infra*, p.99, n°104), sous la seconde république. Le modèle de ville rationnelle a ensuite été mis en œuvre par le régime franquiste, suite à la création du *Ministerio de la Vivienda* par l'intermédiaire de *La Obra Sindical del Hogar* (ou OSH, organisme d'État de promotion et de gestion des logements), à partir de la fin des années 1950. À Barcelone, la création du *Patronato Municipal de la Vivienda* (ou PMV, organisme territorial dépendant de la OSH) a permis d'édifier des nouveaux quartiers de logement dans et autour de Barcelone, comme La Mina ou L'Hospitalet de Llobregat par exemple.

ou, comme le dit Henri Lefebvre, « *le problème de la ville déborde immensément celui du logement* » (1968, p.88). Par conséquent, il doit s'agir d'un « *changement de pratique sociale* », au sein de laquelle la valeur d'usage doit reprendre la primauté sur la valeur d'échange de la ville, pour « *que la réalité urbaine soit destinée aux « usagers » et non point aux spéculateurs, aux promoteurs capitalistes, aux plans des techniciens* » (1968, p.132). Nous serions alors tentés d'ajouter : si le droit au logement n'est qu'un rouage dans ce changement de paradigme urbain que Lefebvre appelait de ses vœux, il reste toutefois une revendication collective minimale pour rendre l'accès à l'espace urbain pour tous les individus, condition indispensable pour mener à bien ce processus d'appropriation permettant de participer réellement et activement à une vie sociale et d'appartenir à une communauté.

Ces dernières années, le géographe « radical » David Harvey a repris le concept d'Henri Lefebvre et l'a complété à partir du contexte actuel. Pour Harvey, le *Droit à la Ville* est aussi un droit « *de changer la ville* » selon les désirs et les besoins du plus grand nombre, et non selon les intérêts d'une minorité (Garnier, 2011a) : « *Le droit à la ville, c'est un droit collectif à nous changer nous-mêmes en changeant la ville, de façon à la rendre plus conforme à notre désir le plus cher* » (Harvey, 2008)¹²². Il y définit ainsi le Droit à la Ville comme le « *pouvoir collectif de remodelage des processus d'urbanisation* », lequel devrait promouvoir le développement de nouveaux « *liens sociaux* » entre citoyens, d'une nouvelle « *relation avec la nature* », avec de nouvelles « *technologies* », de nouveaux « *styles de vie* » et de nouvelles « *valeurs esthétiques* », afin de rendre l'homme urbain meilleur (Harvey, 2008, cité dans Garnier, 2014, p.62). Ce changement de paradigme ne peut d'ailleurs pas s'envisager sans l'abandon de l'*individualisme possessif*, conception de la valeur d'échange et de la marchandisation de la ville pour Harvey, dans ce qui pourrait être le pendant à l'idée d'œuvre collective qu'est la ville pour Lefebvre. Il faut donc nécessairement exercer un pouvoir collectif sur les processus de transformation, afin de se détacher fondamentalement des logiques néolibérales dominantes et des logiques institutionnelles de l'action publique, sans quoi le Droit à la ville est conçu comme un simple droit d'accès aux ressources urbaines et à l'espace public tel qu'il est (Harvey, 2008). En outre, là où Lefebvre affirmait qu'il revenait à la classe ouvrière, au prolétariat de mener à bien la transformation radicale des rapports sociaux (Garnier, 2014, p.61), Harvey lui préfère le concept de *précarité* (2011), dans une tentative d'actualisation analytique mais surtout devant l'effondrement du prolétariat en tant que force politique capable d'amorcer cette société nouvelle¹²³. Enfin, comme l'a analysé Jean-Pierre Garnier dans un article très critique (2014), Harvey se montre

¹²² Cette formule d'Harvey qui n'est pas sans rappeler une observation faite par le sociologue urbain Robert Park, datant de 1967 : « *La ville est l'essai le plus cohérent et en général le plus réussi de l'homme pour refaire le monde dans lequel il vit en accord avec ses désirs les plus profonds. Mais si la ville représente le monde créé par l'homme, c'est aussi le monde dans lequel il se trouve condamné à vivre. Ainsi, indirectement et sans aucune conscience claire de la nature de sa tâche, en créant la ville l'homme s'est réinventé lui-même* ».

¹²³ À ce sujet, comme le rappelle d'ailleurs Jean-Pierre Garnier (2014, p.61 et 62), Henri Lefebvre lors de son dernier entretien (1991) faisait preuve de lucidité devant l'échec de la classe ouvrière, déclarant « *Au début du siècle [XX^{ème},nda], on imaginait que ce serait la classe ouvrière qui réaliserait l'unification du monde. Mais ça ne s'est pas passé ainsi. C'est le capitalisme et le marché qui ont produit la mondialité. La révolution est à réinventer, et le parti à refaire* ».

lui-même très déçu devant les réelles possibilités de changement de société, prenant l'exemple de certaines initiatives « *alternatives* » à vocation artistique¹²⁴ ou d'autres ayant été en partie institutionnalisées. Pour autant il reste très évasif sur les stratégies de lutte à mettre en place pour y arriver, préférant un discours théorique à un discours pratique, selon cette « utopie dialectique » (2000) suivant d'ailleurs les pas de la conception lefebvrienne d' « *utopie concrète* »¹²⁵. Ce qui fait tout de même s'interroger (à raison) Garnier (2014, p.68) « *Pourquoi critiquer l'urbanisation capitaliste, si cela ne débouche pas sur une remise en cause effective, c'est-à-dire dans les faits et non seulement en paroles, du système social dont cette urbanisation est le produit ?* », avançant que le Droit à la Ville semble « *pour le moment* » condamné à n'être qu'un thème de débat académique.

Comme nous l'analyserons par la suite, les événements récents en Catalogne et l'émergence de nouveaux acteurs et pratiques dans le champ de l'urbain tendent à ouvrir une voie plausible et à démontrer une mise en pratique factuelle du *Droit à la Ville*, bien que ce terme soit soumis à de nombreuses interprétations théoriques, mais également détournements et récupérations de la part des institutions par la création d'une dialectique et d'instruments reprenant à leur compte certaines revendications des mouvements alternatifs. Néanmoins, de notre point de vue, le changement contextuel qu'a connu la société espagnole, aussi violent que rapide, depuis l'explosion de la bulle immobilière, qui plus est dans un contexte mondial qui voit le capitalisme totalement retourné et s'accélérer¹²⁶, nous laisse à penser que nous sommes en train d'assister à l'émergence d'un changement de paradigme sociétal et urbain basé sur la créativité et l'action citoyenne (au-delà de toutes pratiques ponctuelles, éphémères, ou pour paraphraser Lefebvre et Harvey, « utopiennes »), provenant d'une dynamique ascendante. Et ce, sans faire preuve de naïveté ou d'idéalisme mal placé, mais en s'appuyant sur des initiatives et des tendances de fond en cours de développement en Catalogne. Un fait que d'ailleurs Jean-Pierre Garnier avait déjà relevé (2014, p.68 et 69), s'appuyant sur le postulat des partisans du mouvement *Okupa* à Barcelone : « *Si le débat intellectuel demeure vif entre eux, le "passage à l'acte" est dorénavant privilégié. Pour dire, il faut faire* ».

¹²⁴ Dont les fameux squats artistiques ayant éclos à Barcelone dans le quartier de *Poblenou*, et dont se sont largement félicités les mandataires municipaux au cours de la mise en œuvre du plan dit *22@*, comme preuve de cette innovation appelée de leurs vœux. Des propos qui par ailleurs nous rappellent non sans un certain étonnement le concept de « classe créative » de R. Florida, comme désormais principale force promotrice de ce changement.

¹²⁵ Pour Lefebvre, « *le "possible" fait partie intégrante de la réalité* » (1968, p.112), ce que G. Busquet analyse comme étant une utopie qui ne nie pas la réalité, mais compose avec elle afin justement d'en explorer les potentialités (2012, p.6 et 7).

¹²⁶ En effet, ne peut-on pas voir les événements comme l'ouverture de l'économie chinoise aux thèses capitalistes (même si contrôlées, du moins tentées, par l'appareil étatique), ou encore l'accélération récente des négociations autour de la mise en place du TTIP (pour *Transatlantic Trade and Investment Partnership*, c'est-à-dire le projet de création d'une zone de libre-échange commune dans l'Atlantique Nord) comme une tentative absurde de « fuite en avant » d'un système se sentant arriver à bout de souffle ? Ne serait-ce pas la preuve d'une certaine anxiété, sans parler de peur, de la part de ces agents promoteurs du capitalisme global devant la fin programmée (certes à moyen ou long terme) d'un système accablé chaque jour un peu plus par ses détracteurs ?

Émancipation

La volonté affichée de la part des mouvements sociaux (anciens, comme actuels) de « prendre » l'espace public, de l'occuper, peut être perçue comme une manière symbolique de s'approprier la ville (ou de se la réapproprier si nous nous référons à Lefebvre), de construire leur espace public, indépendamment des institutions et des intérêts des élites dominantes et de leurs réseaux (Castells, 2013).

« Très souvent les mouvements sociaux occupent des bâtiments d'abord pour leur symbolisme et pour refermer le droit d'usage public de propriétés d'origine spéculative qui sont vides. Quand ils prennent et occupent les espaces urbains, les citoyens récupèrent leur propre ville, une ville de laquelle ils ont été expulsés à l'aide de la spéculation immobilière et de la bureaucratie municipale. [...] Le contrôle des espaces symbolise le contrôle sur la vie des personnes. »

Manuel Castells (2013, p.29).

Cette volonté et capacité transformatrice est commune à l'esprit originel qui animait les associations de voisinage comme aux mouvements sociaux actuels. Mais quand les associations de voisinage ont peu à peu perdu de leur capacité d'action et de réaction à des problèmes concrets de la population, pris dans un processus de politisation et d'attractivité du pouvoir, les mouvements sociaux actuels ont puisé leur force de la relation directe avec les nécessités de la population, étant nés de la volonté d'agir des citoyens sur leur vie. Il s'agit désormais pour tout un chacun (ceux qui le souhaite) de s'approprier le droit à connaître, à participer, à agir sur ses conditions et son environnement immédiat. Des alternatives concrètes peuvent être mises en place par la force collective sur des problèmes concrets de la population, créant ainsi des contrepoids à des pouvoirs privés et publics agissant selon leurs propres logiques d'intérêts.

Pour ces mouvements, il ne s'agit pas seulement de dénoncer les manquements, voire une certaine tromperie des pouvoirs publics et des responsables politiques, coupables d'un interventionnisme contraire à l'intérêt des citoyens ; mais surtout de soutenir et d'accompagner les initiatives alternatives visant à apporter des solutions à des problèmes concrets et porter des propositions innovantes (afin de garantir le droit au logement notamment). Comme nous l'avons déjà analysé, l'apparition du mouvement de voisinage dans les dernières années du franquisme et son poids dans les années de transition témoignent d'un certain « sens » pour la participation réelle des citoyens à la vie de la cité, ou de la « *construction d'une citoyenneté active et informée* » (Dewey, 1927, 2003). Cette « cogestion » citoyenne dans la reconstruction d'une ville démocratique a encouragé l'intégration de pratiques participatives dans la gestion publique de la ville, encadrées par les institutions. Si, à travers la présence croissante de la parole citoyenne au sein des organes décisionnels, nous pouvons y déceler une certaine émancipation (ce que Sherry Arnstein qualifiait de « réassurance »), force est de constater dans les faits que cette institutionnalisation de la demande citoyenne a surtout permis de l'instrumentaliser, servant essentiellement à valider des décisions réelles déjà prises avant de commencer le processus formel de participation (Alamany, Serrà, Ubasart, 2010 ; Fauchard, Mocellin, 2012). De fait, la plupart des tentatives de démocratie participative n'ont produit que des changements

modestes dans les rapports de pouvoir et dans la distribution des ressources (Bacqué, Rey, Sintomer, 2005). Pour Jordi Borja (2009), analysant le cas de Barcelone, face à ce processus actuel de « dépossession » que subissent les « *minorités actives de la citoyenneté* » (collectifs, regroupements, associations, assemblées populaires) depuis le début des années 1980, celles-là mêmes ont initié en parallèle une lente « reconquête » de la ville, de l'urbain. C'est de cette défiance vis-à-vis du pouvoir en général (élites politiques, technocratiques, économiques, financières) que se nourrissent les mouvements sociaux actuels pour constituer une forme d'émancipation citoyenne vis-à-vis des affaires urbaines (comme peut l'être la question du logement), qui peut à la fois s'appuyer sur des instruments légaux pour les détourner en leur faveur par leur appropriation, ou bien construire un système de valeurs et de normes à la marge des institutions, de manière autogérée. Plusieurs formes « d'action » peuvent ainsi coexister au sein d'un même espace et sur des thèmes identiques. En remettant en cause les inégalités et les rapports de domination, les mouvements sociaux adoptent une position conflictuelle, ou tout du moins réservée, à l'égard des dispositifs de participation mis en place par les pouvoirs publics (Bacqué, Hamel, 2007). Par conséquent, ils mettent en place divers types d'action afin de s'affranchir du système de valeurs des pouvoirs établis, et qui reposent sur différentes formes d'engagement et de solidarité, allant de l'entraide au soutien individuel jusqu'au partage et la mise en commun des ressources. Pour autant, les mouvements et leurs formes d'expression interagissent toujours avec les institutions et le cadre établi, de manière conflictuelle (contestation, pression) ou coopérative (coopération, partenariat) (Bacqué, Hamel, 2007).

Empoderamiento (ou empowerment)

Ainsi le concept d'*Empoderamiento*¹²⁷ (et son équivalent *Apoderament* en catalan¹²⁸, tous deux issus du terme anglo-saxon *Empowerment*) revient très souvent dans la rhétorique de ces mouvements, pour qualifier les processus par lesquels un individu ou un groupe acquiert les moyens de renforcer sa capacité d'action, de s'émanciper.

L'*empowerment* s'articule autour de deux dimensions : celle du pouvoir, qui constitue la racine du mot, et celle du processus d'apprentissage pour y accéder (Bacqué, 2006). Son origine remonte aux luttes de divers collectifs aux Etats-Unis nées au milieu du XX^{ème} siècle¹²⁹, posant la recherche d'un « pouvoir noir » comme stratégie de lutte. Cette notion se fonde donc en partie sur les conflits engendrés par un rapport de domination, lui conférant une grande portée politique¹³⁰. Aujourd'hui, elle donne lieu à des interprétations forts

¹²⁷ Ce terme est utilisé depuis plusieurs décennies dans la littérature espagnole et sud-américaine, d'abord pour qualifier le processus d'émancipation des femmes au sein de la société. Désormais son champ d'application a augmenté, et il est employé pour décrire les phénomènes de « renforcement de la capacité d'action d'une personne ou d'un groupe social ». En France, au contraire, l'apparition du terme anglosaxon est très récente, sans bénéficier encore de traduction officielle.

¹²⁸ Selon le centre de terminologie de la langue catalan TERMCAT [<http://www.termcat.cat>] consulté le 20 mai 2014.

¹²⁹ Plus particulièrement le *Mouvement pour les Droits Civiques* mené par la population afro-américaine durant les années 1960.

¹³⁰ Le mot « politique » étant pris ici au sens de *Politikè*, en référence à la pratique du pouvoir.

diverses et ouvre sur des pratiques plurielles, mais qui se distingue toujours par « *la construction du soi, à l'auto prise en charge en opposition à la dépendance voire à la responsabilité* », à travers une dimension collective, un effort de groupe (Bacqué, 2006). Dans la littérature espagnole, le concept d'*apoderamiento* fait d'ailleurs référence à la capacité d'organisation collective, reprenant les idées de Saul Alinsky (1976), par ailleurs considéré comme l'un des pères de l'*empowerment*. Ce concept est aujourd'hui largement utilisé (dans les discours comme dans les écrits) par les *nouveaux* mouvements sociaux, apparus dans ce contexte de crise et très critiques envers la sphère du pouvoir, se révélant favorables à l'action citoyenne. Il n'est donc pas étonnant que les thèses de Paulo Freire soient fréquemment citées quand il s'agit d'expliquer le processus d'*apoderamiento*, notamment le concept de « *pédagogie critique* ». Il s'agit de permettre à tout individu, par une éducation populaire « affranchissante », de s'émanciper en remettant en cause les rapports de pouvoir et de domination, c'est-à-dire d'acquérir « *une conscience critique de la réalité* » (Freire, 1970). Le mouvement d'éducation populaire, né d'une critique sociale radicale, « *avance une stratégie de mobilisation des individus et des groupes marginalisés pour transformer les rapports de pouvoir, remettre en cause l'exploitation et construire une société plus équitable* » (Bacqué, Biewener, 2013).

L'enseignement est la clé de ce concept, qui doit aider l'individu à problématiser sa situation et l'analyser de manière critique, et non pas s'y adapter et s'y domestiquer ; jusqu'à un processus d'organisation et d'action collective permettant de transformer le monde dans lequel il vit. Il n'existe pas de rapport de domination ou d'endoctrinement, puisque « *l'éducateur* » (Alinsky, 1976) est là pour accompagner un « *savoir citoyen* » (Sintomer, 2008) et aiguïser un sens critique, il n'agit pas en tant qu'expert mais comme *révélateur* et *passeur* de savoirs. Dans ce sens, l'*empoderamiento* fait appel à la conscience politique des citoyens pour s'affranchir des valeurs portées par les élites, dans le but de transformer leur condition de manière collective par l'entraide et la collaboration entre individus. À travers l'enseignement, l'éducation, la connaissance, les citoyens développent un savoir d'« *expertise de leur quotidien* » (Sintomer, 2008), qu'ils peuvent à leur tour diffuser afin de favoriser l'organisation collective et un système de valeurs sociales alternatif, se libérer des discours aliénants et des rapports de pouvoir. La transmission et l'accession de tous à ce savoir sont primordiales, l'expertise pouvant alors être source de tension inhérente face à une certaine « *professionnalisation* » du savoir citoyen (Sintomer, 2008). Il s'agit de ne pas réintroduire à l'intérieur même du monde civique des divisions et des rapports de domination.

En se basant sur la typologie dégagée par M-H. Bacqué et C. Biewener (2013), cette conception de l'*empoderamiento*, nourrie des théories de P. Freire, s'apparente à un « modèle radical », où « *l'objectif d'émancipation individuelle et collective débouche sur un projet de transformation sociale qui, dans les approches les plus radicales, repose sur une remise en cause du système capitaliste* » (Bacqué, Biewener, 2013). Il s'agit donc d'une conception « d'en bas », contestataire, selon des dynamiques qui sont majoritairement horizontales. Pour autant, le modèle dit « social-libéral » est également répandu au sein de la sphère civique, activiste et/ ou militant, ce que nous avons précédemment qualifié de « troisième secteur ». Il s'agit d'une conception plus pragmatique, négociée, où la coopération avec l'intervention publique est jugée nécessaire afin de contrebalancer les

effets négatifs sur la société de l'économie capitaliste, et d'assurer la cohésion sociale par l'émancipation des individus.

Par conséquent, les stratégies sont multiples : elles peuvent prendre la forme d'actions autonomes, en marge des institutions et visant à détourner le cadre légal (comme par exemple sous forme d'une autogestion citoyenne) ; ou bien être menées de manière collaborative avec le pouvoir, afin de s'approprier les outils et les espaces libérés pour mieux modifier le cadre en place en y intégrant des revendications sociales. Cette stratégie de collaboration se base alors sur la responsabilisation de la société civile, invitée à participer aux décisions, et donc intégrée de fait dans l'attractivité du pouvoir. Pour autant, l'institutionnalisation de l'action collective et la domestication de l'action de groupes de citoyens ou de mouvements sociaux (Bacqué, Blanc, Hamel, Sintomer, 2005) ont été plusieurs fois dénoncées, montrant les limites de dispositifs qui peuvent se retourner contre la parole du citoyen, et ainsi justifier la défense d'intérêts sectoriels et de privilèges. Le changement de paradigme que constitue l'introduction de la démocratie participative dans un cadre représentatif est déjà en soi remplie de contradiction. En effet, la définition du cadre participatif est du ressort des représentants du régime en place, qui doivent alors céder une partie de leur pouvoir décisionnel dans un souci de démocratie plus directe. Mais la peur parmi les élites de « l'individu démocratique », de la réaction individuelle mais surtout collective, et de sa capacité de contestation¹³¹ expliquent en partie la place fondamentale dévolue à l'« expert » et au « savant » issus de la *société civile*¹³². En Espagne, les années d'euphorie immobilière et l'abondance d'argent généré par la spéculation immobilière ont débouché non seulement sur plusieurs cas de prises en otage de la parole citoyenne au sein de ces organes délibératifs, mais également d'approbation (tacite ou active) d'associations représentatives, comme justification d'opérations urbanistiques et immobilières privées et publiques¹³³. Et ce, sans parler de dérives corruptrices régulièrement dénoncées dans les médias.

Biens communs, bien collectif, bien commun

Tous ces notions sont bien souvent confondues, et pourtant définissent des phénomènes distincts mais qui sont liés. Elles font l'objet actuellement d'un très grand intérêt de la part de nombreux acteurs et de nombreuses disciplines académiques (économie, science politique, droit, sciences environnementales, sciences sociales, sciences humaines, pour ne citer que les plus actives), présentant parfois des sens totalement différents, selon qui se l'approprie, qui la définit et quel système de valeurs les régit. Elles sont sujettes à de très vifs débats, notamment dans les sciences économiques qui se les sont appropriées et sont à l'origine de leur expansion théorique et pratique ces dernières décennies, comme en

¹³¹ Parfois qualifiée de « populisme ».

¹³² Notons d'ailleurs ici le côté « fourre-tout » de l'expression *société civile*. L'utilisation de ce vocable mène dans la majorité des cas au monde des entreprises, parfois elle s'élargit vers le monde des ONG ou des syndicats, mais rarement elle comprend le tissu associatif et les mouvements sociaux (Alamany, Serrà, Ubasart, 2010), l'imputant *de facto* d'une portée universelle pouvant qualifier toute la sphère civique de la société.

¹³³ Le cas du plan de remodelation des *casas barates* de Bon Pastor à Barcelone en est un bon exemple (cf. Delgado, 2007 ; Cadenas, Portelli, Maury – dans Maury, 2011 ; Pointelin, 2014).

atteste la littérature très fournie. Pour autant, si la question de la distinction entre notions est importante, toutes ces conceptions sont cependant revendiquées par les mouvements sociaux comme base d'initiatives alternatives pour affronter les multiples crises actuelles.

Par conséquent, un rappel historique et sémantique n'est pas superflu pour tenter de comprendre la distinction et toute la complexité des termes. Le droit romain faisait déjà la distinction entre le « bien public » (*res publicae*, littéralement « chose commune »), c'est-à-dire des biens qui appartiennent à tous les citoyens à travers leur détention par l'État ou la Cité (propriété publique), et le « bien commun » (*res comunis*), tout bien qui ne peut être approprié par nature tels que l'air, l'eau, la mer mais qui nécessite une gestion collective¹³⁴. En fait, il s'agissait de faire une distinction des biens selon leur propriété, leur gestion et leur usage, en se reposant à la fois sur le caractère matériel ou immatériel, fixe géographiquement ou non, saisissable ou insaisissable. Dans cette logique, les caractéristiques de chaque bien permettent de définir ainsi s'il peut être approprié par quelqu'un ou par quelque chose, et donc sa nature dans le droit.

Pour autant, une grande partie des travaux actuels, principalement en science économique, font référence à la notion de « bien commun » (*bonum comunis*) définie par Thomas d'Aquin au XIII^{ème} siècle, lui soustrayant la dimension philosophique (dans ce cas, religieuse) pour s'en tenir à sa portée politique. Selon cette définition, il s'agit d'un bien pouvant être de propriété collective ou seigneuriale (donc individuelle ou d'un collectif restreint) mais géré en commun. Il s'agit donc là encore de faire la distinction entre la propriété d'un bien et l'usage d'un bien, car une gestion peut être collective sans que la détention, la tenure, la propriété ne le soit. De fait, dans cette logique, le bien ne serait pas « commun » mais « communal », tel que s'y référait l'économiste Elinor Ostrom dans son ouvrage *Governing the commons* (1990). Dans son esprit, les « commons » ne seraient pas des biens communs mais des biens collectifs, faisant référence à des modes de gestion de biens à la fois de propriété publique comme de propriété privée¹³⁵. Cette analyse d'E. Ostrom suggère alors un élément primordial : il existe donc une alternative à la vision capitaliste de l'indicible binôme propriété / usage, qui veut que l'un définisse obligatoirement l'autre. C'est d'ailleurs la raison même de son travail, « pointer l'absence d'une théorie acceptée sur la manière dont les individus s'auto-organisent » (1990, p.45) dans ou à la marge d'un système de mélange unique entre institutions publiques et entités privées (allant plutôt vers l'une ou plutôt vers l'autre au gré des intérêts) régi par les lois du marché. Les biens collectifs, les biens communs seraient donc cette « autre » manière de faire provenant d'une appropriation et d'une gestion collective, et qui se reposent pour autant sur une

¹³⁴ Le droit romain faisait une troisième distinction, le « bien sans maître » (*res nullius*) pour définir tout ce qui n'a pas de propriétaire mais peut être appropriable ou occupé, tels que les rivières, les animaux sauvages ou les ressources piscicoles par exemple. Il perd ainsi ce statut à partir de son appropriation, de son occupation, pour devenir un bien public ou un bien privé.

¹³⁵ L'ouvrage d'E. Ostrom fait constamment référence au terme de « *common-pool resource* » (ou CPR), c'est-à-dire « *A natural or a man-made resource system that is sufficiently large as to make it costly to exclude potential beneficiaries from obtaining benefits from its use. To understand the processes of organizing and governing common-pool resources, it is essential to distinguish between the resource system and the flow of resource units produced by the system, while still recognizing the dependence of the one on the other.* » (2010, p.30). Dans ces termes, il s'agit d'un bien collectif existant ou créé où la consommation par un individu supplémentaire ne réduit pas la satisfaction des autres, le rendant ainsi accessible à tous sans condition.

distinction entre sa propriété et son usage (entendu que si la propriété peut être individuelle, privée ou publique, l'usage, la jouissance du bien est forcément commune à un groupe, à un collectif).

De fait, cette conception des biens communs est souvent utilisée pour remettre en cause deux aspects de notre société actuelle : en premier lieu, la critique du « culte » de l'individu et du narcissisme, dans une approche que ne renierait pas Lefebvre ou Harvey ; en second lieu, la méfiance à l'égard de l'État, des institutions, coupables de ne pouvoir garantir les droits fondamentaux des individus face aux intérêts économiques des « puissants » et des entités privées. Des motivations totalement contradictoires, qui montrent à quel point la notion est complexe suivant le point de vue appliqué. Cette conception justifie également les critiques à son encontre, qui sont nombreuses, en premier chef que les biens communs justifient alors l'idéalisation de formes de vie communautaire, selon un mode quasi-tribal, au détriment d'un vivre-ensemble partagé avec toute la société et du concept d'intérêt général garanti par l'État-Providence.

C'est là la principale différence entre biens communs ou collectifs et bien commun. Ce dernier en effet dépasse les notions d'intérêt collectif ou général. Pour Alain Giffard, « *le bien commun implique plus que le respect de la loi exprimant l'intérêt général. Le bien commun désigne le bien-être ou le bonheur collectif d'une communauté ou en général de ses membres et l'ensemble des choses qui sont supposées y contribuer : biens matériels, respect d'autrui, justice sociale. Il nécessite un engagement de chacun comme condition de fonctionnement de la règle* »¹³⁶. En fait, la notion de bien commun reprend la dimension philosophique que lui avait attribuée Thomas d'Aquin dans son œuvre, qui écrivait alors que parmi les biens auxquels aspirent les hommes, certains sont partagés dans une jouissance commune. Il n'est donc pas étonnant que le bien commun soit repris aujourd'hui dans les discours en faveur de la défense ou de la protection de l'environnement ou bien encore des droits fondamentaux. Ces partisans se réclament ainsi d'un intérêt général *universel*, suivant l'exemple moral de la Déclaration Universel des Droits de l'Homme ratifiée par l'ONU en 1948. C'est cette même conception qui pourrait expliquer l'émergence de mouvements citoyens qui visent à répondre à des nécessités non plus seulement d'un groupe, mais de tous les citoyens au sens large suivant des droits fondamentaux que l'État-Providence n'est plus à même de défendre ni même de réguler au nom d'un intérêt commun, pris dans un processus néolibéral de démantèlement accéléré au profit des acteurs du marché¹³⁷. Comme le signale Jean Louis Laville (2010, p.135) « *Alors qu'au XIX^{ème} siècle les associations visaient à répondre aux besoins d'un groupe particulier, les actions récentes s'attachent à répondre à des finalités solidaires beaucoup plus larges : énergies renouvelables, agriculture biologique, commerce équitable, finances solidaires, etc. Certaines initiatives associatives ont quasiment les mêmes objectifs que des services publics dans la mesure où ils visent intentionnellement la réduction des inégalités, le droit des générations futures, la transition écologique, l'accès aux droits. Ces finalités renouent avec l'inspiration associationniste et solidariste du XIX^{ème} siècle. Elle signifie que l'association ne*

¹³⁶ Cf. l'article paru sur le site Internet *boson2x.org* le 12 octobre 2005 « Distinguer bien commun et bien(s) commun(s) » (en ligne, consulté le 9 mai 2015).

¹³⁷ À ce sujet, voir notamment l'ouvrage de Riccardo Petrella (1997).

répond pas simplement à un intérêt collectif, mais se détermine à partir d'une contribution plus large au bien commun. ».

3.2.2.2. Éléments de contexte et types d'acteurs

L'une des conséquences les plus spectaculaires de la crise est l'apparition de *nouveaux* mouvements sociaux, ou post-crise, issus de militants, d'activistes¹³⁸ et de regroupements de citoyens *lambda*, pour dénoncer la crise de modèle social, sociétal (voir démocratique) et surtout proposer des alternatives. Citons les mouvements les plus importants présents sur tout le territoire espagnol comme *¡Democracia Real YA!* (DRY), *Indignados*, *Movimiento 15-M*, la *Plataforma de Afectados por la Hipoteca* (PAH) ; ou d'autres d'empreinte plus locale comme *Parlament Ciutadà* (PMC) ou la *Cooperativa Integral Catalana* (CIC). Malgré l'hétérogénéité des discours, des acteurs, des réflexions, des bases idéologiques, des moyens d'action, le caractère global ou exclusif des revendications, tous ces mouvements partagent la défense d'un droit au logement effectif, conforme à l'article 47 de la Constitution Espagnole de 1978.

Ces actuels mouvements post-crise sont à relier directement avec ce que Manuel Castells qualifiait déjà en 1998 de *nouveaux* mouvements sociaux, apparus à l'époque pour dénoncer les effets néfastes du capitalisme et du (néo)libéralisme, sur des thèmes concrets (écologie, pacifisme) comme sur une tendance généraliste (altermondialistes). L'apparition d'Internet puis des réseaux sociaux a agi comme élément déclencheur dans leur internationalisation et a largement amplifié leur capacité d'intervention dans quasiment tous les champs de la société. Cette transmission de l'information instantanée sans limite, à l'aide de nouveaux moyens de communication mobile, a permis aux mouvements espagnols nés de la crise d'amplifier sans commune mesure leur socle parmi la citoyenneté, de propager leur médiatisation et leur espace d'actuation (Castells, 2013). Selon Pere Ortega (2004, cité dans Busquet *et al.*, 2012, p.34 à 36), bien que ces mouvements soient très divers dans leur revendication comme dans leur forme d'organisation, il est possible de relever des caractéristiques communes : a) Action et transformation sociale, b) Volonté d'influencer le pouvoir sans y accéder, c) Interventions et réflexions « globales », d) Entretien d'un sentiment fort d'appartenance à un groupe, e) Organisation interne horizontale et non hiérarchique, f) Participation démocratique, g) Grandes lignes programmatiques, h) Recherche constante de répercussion médiatique.

***¡Democracia Real YA!* (ou DRY)**

Le mouvement DRY, et sa représentation en Catalogne *Democràcia Real Ja!* (ci-après DRJ), est un mouvement né en février 2011 à partir des réseaux sociaux, par le regroupement de divers collectifs informels, plateformes et blogs appelant à la mobilisation citoyenne contre les mesures économiques prises par les gouvernements (central et autonomiques) suite à l'explosion de la bulle immobilière et l'entrée en crise globale en

¹³⁸ Au sens d'un engagement privilégiant l'action directe pour transformer la société.

2008¹³⁹. L'élément déclencheur de ce mouvement est l'approbation par le Congrès des députés de la loi dite Sinde-Wert, au terme d'un processus politique inhabituel¹⁴⁰, régulant en partie les pratiques sur Internet, notamment la gestion de la propriété intellectuelle. L'ambiguïté des termes utilisés dans le texte et le contenu idéologique de la loi (primauté des droits individuels sur les droits fondamentaux communs à l'ensemble des citoyens) soulevèrent de vives critiques de la part de nombreux internautes, bloggeurs et activistes sur des forums. Très rapidement le mouvement s'organisa et augmenta dans le but de créer une opposition citoyenne capable de formuler des alternatives crédibles face aux pouvoirs institutionnels, devant la gestion de la crise faite par ces derniers. A l'aide de slogans tels que « *¡Democràcia Real ya!* », « *No les votes* » ou « *No nos representan* », les premiers appels à manifester dans la rue apparurent sur Internet et les protestations devinrent effectives à partir de début avril 2011, et d'un mouvement virtuel passa à être réel avec l'apparition de groupes locaux s'en réclamant, prenant alors la forme de *plateforme citoyenne*. Pour autant, c'est l'appel à une manifestation coordonnée dans toutes les villes espagnoles le 15 mai 2011, soit une semaine avant la tenue des élections municipales, s'appuyant sur les réseaux sociaux et les groupes locaux pour se propager rapidement, qui donna une véritable identité et visibilité du mouvement auprès des politiques, des médias et de la population. Car comme l'a souligné Manuel Castells (2013 p.28), « *les mouvements sociaux doivent (aussi) construire des espaces publics créant des communautés libres dans l'espace urbain* ».

Mouvement du 15M, ou Mouvement des Indignés

Réunis sous la devise « *Toma la calle! Democracia real, ¡ya! No somos mercancía en manos de políticos y banqueros* » (« Prends la rue ! Démocratie réelle, maintenant ! Nous ne sommes pas des marchandises aux mains des politiques et des banquiers »), des milliers de citoyens répondaient à l'appel de la plateforme *¡Democràcia Real ya!*, afin de manifester le 15 mai 2011 leurs mécontentements suite aux mesures prises par les pouvoirs politiques en réponse à l'explosion de la crise financière. Suite aux succès des manifestations partout en Espagne, un petit groupe d'activistes décida de manière spontanée d'occuper des lieux emblématiques de différentes villes (*La Puerta del Sol* à Madrid, *Plaça Catalunya* à Barcelone par exemple) afin d'exprimer leur indignation de manière pacifique et surtout d'influer sur le cours des événements (R. Viejo, 2011, p.9), donnant naissance au *Mouvement des Indignés*¹⁴¹. Par le biais des réseaux sociaux sur Internet, ce qui devait être

¹³⁹ Si les mesures économiques prises par le gouvernement dirigé par J. L. Rodríguez Zapatero dès 2009 (notamment par l'intermédiaire de la loi dite *Ley de Economía Sostenible*) sont incontestables dans la création d'un contexte favorable aux mobilisations citoyennes, au même titre que les coupures budgétaires dans les politiques sociales et éducatives pratiquées au niveau de l'État central comme des gouvernements autonomiques, les raisons sont multiples : entrée et gestion de la crise par les pouvoirs politiques, exemple de la « révolution citoyenne » islandaise, désillusion grandissante de la jeunesse quant à son futur, événements internationaux du *Printemps arabe*.

¹⁴⁰ Rédigée le gouvernement Zapatero (PSOE) mais non soumise au congrès par faute de consensus des députés de la majorité socialiste d'alors. Elle fut reprise par le gouvernement Rajoy (PP) et approuvée avec l'aide des voix des députés du parti catalan CiU.

¹⁴¹ Le concept des « indignés », inventé par Stéphane Hessel dans son pamphlet *Indignez-vous !*

un épiphénomène¹⁴² se transforma rapidement en un mouvement citoyen d'ampleur considérable, une « révolution rhizomatique » (M. Castells, 2013, p.109). L'occupation de lieux publics symboliques ne fut pas anodine pour ce mouvement, afin de le rendre visible aux endroits où se développe la vie sociale. Les campements permettaient également de montrer leur volonté de construire une alternative à l'espace public institutionnel, l'espace de la délibération selon la démocratie représentative (M. Castells, 2013) ; mais aussi de donner lieu à une réappropriation, une « *reconquête* » (Borja, 2009) même temporaire mais commune à tous les citoyens présents de leur propre ville face au système spéculatif qui, s'il ne les en a pas expulsés, les en a du moins « *dépossédés* » (Borja, 2009).

Les places se transformèrent alors en véritable *agora* grecque, regroupant des personnes de tous les âges¹⁴³, animées par des débats et des exposés d'idées politiques¹⁴⁴, débouchant sur des prises de positions fortes et des propositions d'alternatives, de changements suite à des délibérations collectives. Comme le note très justement Raimundo Viejo (2011, p.10), ce mouvement s'inscrit donc dans ses fondements dans une double dynamique : désobéir et construire. En effet, le mouvement des Indignés est un mouvement de *désobéissance civile et pacifiste*, dans le sens où ces occupations ayant été jugées et interdites par les institutions, les citoyens prennent tout de même la décision individuelle (consciente et assumée) de passer outre la loi par une action collective non violente, suivant une prise de position politique. En d'autres termes, la légitimité des citoyens à occuper des lieux publics pour montrer leur indignation et leur refus du système, contre l'illégalité de l'action agitée par les institutions. Et cette action de désobéissance est menée non pas pour modifier le système, mais pour changer de système, selon un processus de construction d'une société alternative plausible. Par ailleurs, dénonçant la représentation dans le système démocratique, il n'était donc pas représenté ni doté d'un organe de décision, et prôna la *démocratie directe*, où les citoyens prennent les décisions collectivement à la suite de discussions et de débats. Si l'évènement fondateur (la manifestation puis l'occupation des places publiques) du *mouvement du 15M* fut une réussite¹⁴⁵, il n'en fut pas moins éphémère, les pouvoirs institutionnels reprenant alors rapidement le « contrôle » de la situation par

(2010) et diffusé par les médias espagnols, n'était pas le nom donné au mouvement à ses débuts. Les termes « mouvement 15M » ou mouvement de « *Democracia Real Ya* » étaient alors le plus souvent utilisés. Au fil des mois, la diversification du mouvement et l'accroissement de l'influence des médias ont peu à peu consolidé l'usage du terme « mouvement des Indignés ».

¹⁴² La police expulsa dès la matinée du 16 mai 2011 les campements de la Puerta del Sol, qui dès le 18 mai se remplit de nouveau de nombreuses personnes venus avec tente et sac avec l'intention d'occuper de manière durable la place centrale de Madrid (et ce malgré les appels des institutions et les différentes prises de décisions actant le caractère « illégale » de cette occupation). À Barcelone, la tentative d'expulsion menée au même moment par la police catalane se solda par un échec devant la volonté et l'organisation des Indignés, ce qui renforça encore un peu plus le mouvement.

¹⁴³ La qualité intergénérationnelle du mouvement a été analysée par Busquet, Calsina, Medina, Tubert (2012, p.47 à 64).

¹⁴⁴ « Politique » au sens de civilité, (hérité du grec ancien *Politikos*) c'est-à-dire qui s'intéresse et agit sur la vie publique et la société.

¹⁴⁵ Les manifestations du 15 mai ont eu lieu dans 58 villes espagnoles, 73 lieux publics ont fait l'objet d'une occupation et 676 villes ont connu des événements liés au *mouvement des Indignés* dans les semaines qui ont suivi (selon les chiffres avancés par la page Wikipedia en catalan nommée « *Protestes d'Espanya de 2011-2012* »).

l'actuation des forces de police afin de déloger les occupants¹⁴⁶, ce qui eut comme effet de renforcer encore plus le mouvement et d'amplifier son soutien au sein de la société. À Barcelone, le « siège » du parlement catalan le 15 juin 2011, jour de l'adoption des comptes de la *Generalitat* actant d'importantes coupes budgétaires dans les politiques sociales, sanitaires et éducatives, peut sans doute être perçu à la fois comme le coup le plus médiatique des Indignés, mais aussi le plus critiqué. Cette action de radicalisation politique offrit en effet toutes les armes aux pouvoirs institutionnels (médiatique et politique) afin de discréditer avec virulence le mouvement, devant les actes de violences proférés par certains assiégeants¹⁴⁷.

Le mouvement des Indignés à travers l'Espagne a été à l'origine d'une quantité importante de textes et de documents très divers tant dans les thèmes abordés que dans leur typologie. Ils sont tous de portée idéologique et revendicative, fruit du processus délibératif et participatif qui caractérise le mouvement, et qui prétendent en recueillir la philosophie basique (Busquet *et al.*, 2012, p.40). Le manifeste général du mouvement, intitulé « *¡Democràcia Real ya!* », a été le fruit de l'assemblée du mouvement à la Puerta del Sol à Madrid, et reprenait l'appel aux manifestations lancé par le mouvement DRY pour le 15 mai 2011. À Barcelone, le premier document officiel du mouvement, intitulé « *Declaració de principis* », est apparu dans les premiers jours de l'occupation. Il s'agit du document relevant la philosophie général des participants, se regroupant notamment autour de la lutte pour la dignité, la volonté d'« *une nouvelle société donnant priorité à la vie au-delà des intérêts économiques et politiques* », le défi d'une transformation profonde de la société par la société elle-même. Le second document élaboré, le « *Manifest dels Indignats* », est le fruit d'un consensus entre toutes les demandes du mouvement, et pour autant regroupe plus de quarante mesures à la fois revendicatives, idéologiques et programmatiques sous huit grands points, allant de l'utopie au possible. Le point 5 porte sur le droit au logement, définit sous 5 mesures faisant référence principalement à l'arrêt immédiat des expulsions, l'augmentation du parc social locatif public par expropriation des logements vides et la dénonciation des pratiques spéculatives au sein des villes. Ce même manifeste a enfin été complété et développé par le document nommé « *Mesures urgents per a una vida digna* », approuvé par l'Assemblée Générale du mouvement le 12 juin 2011. Comme le suggère Busquet *et al.* (2012, p.45), il pourrait s'agir du « programme politique » des Indignés, démontrant les différentes lignes stratégiques que souhaitaient poursuivre le mouvement dans ses activités futures. Là encore, le logement (point 2) y tient un rôle important, tant en ce qui concerne les mesures à court terme pour faire face aux problèmes d'expulsion et d'accès à un logement décent, que pour le développement d'une politique globale (non seulement de l'habitat mais aussi de l'aménagement et de l'urbanisme) afin de faire émerger une « autre culture » de l'habitat et de l'urbain, encourageant le parc locatif social, la

¹⁴⁶ La *Plaça de Catalunya* fut ainsi évacuée le 27 mai 2011 par la force, les autorités arguant de l'obligation de nettoyer la place dans le cas de célébrations d'une éventuelle victoire du FC Barcelone lors de la finale de la Ligue des Champions de football devant se tenir le 28 mai au soir.

¹⁴⁷ Ce cas (isolé) de violence n'empêcha pas au mouvement des Indignés espagnols d'être repris comme référence à travers le monde dans les mois qui suivirent, sous une forme de diffusion de cette « rébellion pacifiste » de pays en pays.

participation, la collaboration et l'action directe de la citoyenneté, l'auto-organisation, la solidarité, le respect des droits environnementaux, la défense des collectifs les plus vulnérables et des équipements publics.

La tournure des évènements devant le Parlement catalan le 15 juin 2011 sonna d'une certaine manière comme une « mort médiatique »¹⁴⁸, mais sûrement pas comme la fin du mouvement ni surtout de ses idées, de ses débats, de ses revendications, regroupés dans différents manifestes et documents-cadre. Quatre ans après, le mouvement a totalement modifié le visage politique espagnol¹⁴⁹, et barcelonais en particulier. La diffusion de sa rhétorique au sein de la société, au niveau local et des quartiers, par des acteurs (et non pas des activistes) du mouvement a permis de *repolitiser* les citoyens, de rappeler le rôle de chacun dans la société, dans la vie publique, dans le vivre-ensemble, en deux mots son action politique. Au-delà de l'émergence de nouveaux partis politiques sur la scène espagnole ou barcelonaise¹⁵⁰, c'est la rencontre entre le *mouvement des Indignés* et le tissu associatif social infra-local (au premier rang duquel les associations de quartier) ou encore la naissance d'assemblées populaires de quartier¹⁵¹, qui montre la diffusion et surtout l'ancrage des idées des *Indignés*, de leur esprit revendicatif et créatif d'alternatives, d'un nouveau modèle démocratique. Comme l'écrit Charlotte Vorms (2011b), La suite donnée au mouvement des Indignés « *l'a conduit à réinvestir les luttes locales, à soutenir les revendications urbaines de quartier... À retrouver, en somme, cette forme de mobilisation qui marque l'histoire urbaine et politique espagnole depuis au moins les années 1960.* ». Selon les mots de Manuel Castells¹⁵², la dynamique du mouvement a également permis de diffuser et d'ancrer des pratiques économiques alternatives au sein de la population, comme peuvent l'être les coopératives de consommation, la banque éthique ou encore les réseaux d'échange de biens. Et d'ajouter « *le mouvement a continué, a maintenu ses délibérations au sein des assemblées, commissions et par Internet, et continue de bénéficier du soutien populaire quand surgissent des initiatives concrètes faisant émerger le travail quotidien de ceux qui refusent que tout continue comme avant.* ».

¹⁴⁸ Dans de nombreuses villes, y compris à Madrid, la plupart des occupations et campements avaient alors déjà été soit évacués soit levés de leur propre chef face à un essoufflement logique, observant que le temps épuisait les motivations des occupants anonymes, et donc prenant le risque de devenir des évènements d'activistes (M. Castells louait alors la « *maturité des indignés* », capables de remettre en question rapidement leur action).

¹⁴⁹ Voir le dossier très intéressant publié sur le site Internet du quotidien *El País* à l'occasion du quatrième anniversaire du 15M, et notamment les articles « 15-M, cuatro años después: entre la ruptura y la regeneración » et « Las demandas del 15-M marcan ahora la agenda política » (en ligne, consultés le 15 mai 2015).

¹⁵⁰ Symbolisée par l'irruption en force du parti *Podemos* (fondé fin 2013) lors des élections européennes de 2014, présenté comme l'héritage politique des Indignés, ou encore des nouveaux partis ou alliances au niveau local dans le cadre des élections municipales de mai 2015 (notamment *Barcelona en comú*).

¹⁵¹ Dont plus d'une cinquantaine serait encore active aujourd'hui, selon les informations regroupées sur le site *15mpedia.org* (consulté le 15 mai 2015).

¹⁵² Voir l'article publié dans le quotidien *La Vanguardia* le 21 février 2012 « ¿Adónde van los 'indignados'? » (En ligne, consulté le 4 mai 2015).

Procés Constituent a Catalunya (ou PCC), Parlament Ciutadà (ou PMC)

Ce sont des mouvements sociaux apparus suite au mouvement des Indignés, dont ils reprennent à leur compte une partie de l'héritage, à l'initiative de diverses personnalités, reconnues chacune pour leur engagement leur action politique ou auprès de la société.

PCC se constitue en avril 2013 sous l'impulsion d'Arcadi Oliveres, économiste et membre actif de l'organisation catalane chrétienne Justicia i Pau, et de Teresa Forcades, médecin et religieuse. Le manifeste mis en ligne le 10 avril 2013 commence par une allusion directe au mouvement des Indignés, relevant que « les mobilisations des deux dernières années ont démontré un potentiel croissant de lutte sociale et un grand désaveu des politiques qui prétendent résoudre la crise en récompensant ses responsables directs par l'argent, la reconnaissance et des privilèges, et endettant pour la vie la majorité de la population » (*Manifest per la convocatòria d'un Procés Constituent a Catalunya*. En ligne, consulté le 4 mai 2015). Ils y dénoncent « l'échec de l'actuel modèle économique, institutionnel et d'organisation politique » qu'il est urgent de changer par un nouveau modèle économique et social. Pour cela, ils s'appuient non pas sur la volonté de créer un nouveau parti politique, mais « d'impulser un processus ascendant » de la part d'une « citoyenneté active, participative et dans la rue », qui doit permettre de mener une candidature unitaire entre les partis existants aux prochaines élections autonomiques (2015) en défendant dix mesures « basiques et urgentes »¹⁵³, dont l'expropriation de la banque privée, la défense d'une banque éthique et publique, ou encore le droit à un logement digne. Dans ce nouveau modèle de société, selon les vœux des deux promoteurs, le coopératisme et l'autogestion doivent y tenir une place de choix.

Parlament Ciutadà est un projet à portée généraliste et à l'échelle de la Catalogne, impulsé par l'architecte Itziar González, qui a par ailleurs été adjointe (démissionnaire) en charge du district de Ciutat Vella sous le gouvernement municipal de Jordi Hereu (PSC). PMC a été fondé en octobre 2013, s'appuyant sur un groupement d'activistes indépendants des partis politiques, issu du mouvement des Indignés et du *Fòrum Social Català*¹⁵⁴, avec comme ambition de devenir un espace de confluence de l'activisme menant une réflexion sur comment passer de la démocratie représentative à la démocratie directe. Il s'agit « de créer un lobby citoyen, un espace qui n'aspire pas à entrer dans le pouvoir sinon à être une force afin que ceux qui nous représentent agissent en faveur du bien commun »¹⁵⁵. Cet instrument « au service de la citoyenneté active et des mouvements sociaux » (*Avantprojecte constitutiu del Parlament Ciutadà fet públic a l'abril de 2014*. En ligne, consulté le 4 mai 2015) aspire à devenir le lien entre tous afin de s'organiser en une forme

¹⁵³ Cette candidature unitaire s'appuiera sur la volonté de mettre en place une assemblée constituante afin de « créer une nouvelle constitution reposant sur la proclamation de l'indépendance de la Catalogne ».

¹⁵⁴ Le *Fòrum Social Català* (ou FSCat) est un espace de débats et de rencontres entre les différents mouvements sociaux catalans, s'effectuant tous les 2 ans, et dont la première édition en 2008 répondait à l'appel à la mobilisation du Forum Social Mondial. L'objectif premier, bien qu'adapté à chaque édition selon le contexte et les priorités, est de permettre la confluence et rendre visible les alternatives à la globalisation capitaliste.

¹⁵⁵ Entretien paru dans le quotidien *El Periòdico*, « La concejala que dijo 'no' a la corrupción », 21 février 2014. Disponible en ligne, consulté le 4 mai 2015.

de « contre-pouvoir permanent au Parlement des partis politiques et au bien privatif des élites économiques, qui ont instrumentalisé et mis le système politique représentatif au service de la dictature financière » (*ibid*, point 1.3.). Afin de maintenir la « créativité sociale » issue du mouvement des Indignés, PMC organise des actes et des assemblées afin de permettre cette confluence de l'activisme à l'échelle locale, parfois avec PCC¹⁵⁶, comme la tenue en avril 2015 de *Jornades d'Autoorganització Popular* afin d'impulser la politique faite depuis les quartiers, devant la tenue des élections municipales¹⁵⁷. Là aussi, l'auto-organisation, l'autogestion et le coopératisme sont la base de ce changement démocratique et du pouvoir citoyen en constitution.

Cooperativa Integral Catalana (ou CIC)

La CIC est une coopérative ayant vu le jour officiellement en mai 2010, bien que les premières références à la notion de « coopératisme intégral » remontent à la publication du journal gratuit *Podem!* en mars 2009¹⁵⁸. Selon Antonio Yagüe Aviñó (2013), « *les origines de la CIC se trouvent principalement dans le contexte des mouvements anti-globalisation et altermondialiste, qui surgissent dans le changement de millénaire, en opposition frontale avec les politiques néolibérales* ». La CIC est en fait un regroupement de quatre coopératives (Miralles Buil, 2014, p.81) agissant à l'échelle catalane, devant permettre de créer et d'héberger des projets reposant sur la solidarité, l'entraide et la collaboration, afin de créer un système économique et social propre en dehors du système capitaliste et du contrôle par l'État, « une autre société » chère au mouvement altermondialiste. Pour cela, la CIC encourage le développement de monnaies locales, et son utilisation entre les différents associés et projets au sein de la CIC. Il n'est d'ailleurs rien d'étonnant au fait que, comme l'analyse Diego Miralles Buil (2014, p.82 à 84), la CIC soit une organisation décentralisée, développée autour de plusieurs sous-entités territoriales, qui agissent et s'auto-organisent à différentes échelles : les *écoréseaux* et les *projets autonomes d'initiatives collectivisées*. La rhétorique ainsi que la stratégie d'action et d'organisation de la CIC font référence non seulement au mouvement altermondialiste, mais également à la collectivisation ouvrière telle qu'elle a été menée en Catalogne par les mouvements libertaires et anarchistes entre les

¹⁵⁶ Les deux organisations partagent de nombreux points communs, à l'exception fondamentale que l'une veut agir avec le soutien et sur les partis politiques, l'autre arguant vouloir s'en passer et s'appuyer sur les nouveaux mouvements sociaux et le mouvement de voisinage. Voir notamment la discussion entre A. Oliveres et I. González, relatée par le journal en ligne *Crític* (« Itziar González i Arcadi Oliveres: converses "per canviar les coses" », paru le 23 avril 2015. En ligne, consulté le 4 mai 2015).

¹⁵⁷ Un résumé des débats est disponible sur le site de l'hebdomadaire *La Directa* : « Els col·lectius veïnals de Barcelona aposten per l'enfortiment del contrapoder institucional », paru le 20 avril 2015 (en ligne, consulté le 4 mai 2015).

¹⁵⁸ Journal publié par le collectif informel *Colectivo Crisis* qui comptait entre autres avec la participation de Enric Duran i Giralt, activiste au sein de mouvements pour la décroissance, Il est surtout connu sous le qualificatif de « Robin des Banques » car auteur d'une « réappropriation bancaire » en 2008 après avoir réussi à obtenir près de 500 000€ en prêt auprès de trente-neuf entités bancaires. Il déclara publiquement ne pas vouloir rembourser cet argent, fait pour lequel il a été condamné (par contumace) à de la prison ferme. Actuellement en exil, il continue à mener des actions (cette fois-ci à l'échelle internationale) pour dénoncer la perversité du système de création d'argent sous forme de dette, et proposer des alternatives.

années 1936 et 1939. Il est intéressant de noter que le qualificatif de « coopérative intégrale » est d'ailleurs issu de ce mouvement de collectivisation, les coopératives de travail étant alors regroupées à partir de 1937 sous ce terme qualifiant une gestion unifiée des entités par domaine d'activité (Aymerich Cruells, 2011, p.21). En décembre 2014, la CIC comptait près de 5 000 associés, dans leur majorité participant au financement et profitant des services de l'organisation, mais inactifs au sein des projets de la CIC.

L'une des activités promues par la CIC est le logement social, entendu comme parc locatif social, c'est-à-dire accessible et destiné à des personnes éprouvant des difficultés à se loger et/ou souhaitant accéder au logement hors de la propriété privée. La CIC a développé deux entités complémentaires afin d'agir à court et à long terme : d'un côté répondre et conseiller face à des situations d'urgence habitative dans le cadre de difficultés de paiement de crédit hypothécaire (« *Cooperativa CIC – Habitatge Social* »), et de l'autre promouvoir des alternatives au logement en propriété individuelle (« *Oficina d'habitatge* ») se basant à la fois sur une accession collective à l'habitat et sur des formes de vie partagée et/ou collaborative.

La Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (ou PAH) et ses antécédents

Cette organisation s'est constituée en février 2009 à Barcelone, devant les croissantes difficultés d'une partie de la population surendettée et qui, d'abord avec l'augmentation des taux d'intérêt de base puis avec la hausse exceptionnelle du chômage, se trouva dans l'impossibilité de faire front au paiement des mensualités hypothécaires (Alemany, Colau, 2012, p.65). La PAH n'est pourtant pas le fruit d'une apparition spontanée, elle est née d'un collectif apparu courant 2006 à Barcelone, nommé *V de Vivenda*¹⁵⁹, autour de manifestations dénonçant les effets de la bulle immobilière sur les citoyens, et revendiquant le droit à un logement digne¹⁶⁰. Si *V de Vivenda* est reconnu comme étant l'embryon de la PAH, il doit son émergence aux revendications portées à l'échelle espagnole par la *Plataforma por una Vivienda Digna* (ou PVD), une initiative surgie à Madrid fin 2003 des mains de commissions de jeunes, de plateformes citoyennes et de diverses associations de quartier. La PVD dénonçait alors le manque de moyens réels, de la part des pouvoirs publics dans leur globalité, alloués à la protection d'un droit à un logement digne et accessible pour tous les citoyens. La plateforme organisa une première manifestation à Madrid en juin 2005, sous le slogan « *Por el derecho a techo. Stop Especulación* » (« Pour le droit à un toit. Stop à la spéculation »), qui permit de médiatiser sa démarche mais qui surtout servit de point initial pour structurer le *Movimiento por una Vivienda Digna*. Peu à peu des collectifs divers rejoignirent le mouvement, s'appropriant les revendications de la PVD, mais développant d'autres stratégies d'actions, parfois hors de la légalité, comme

¹⁵⁹ Le nom du collectif est une référence explicite à la série culte de bande-dessinée américaine *V for Vendetta* d'Alan Moore. Le fait que ce mouvement soit né de la diffusion d'un courrier électronique anonyme auprès des jeunes est une autre référence à l'ambiance de la série.

¹⁶⁰ De fait, si le collectif coordinateur est resté sous le nom de *V de Vivenda*, il s'appuyait sur des plateformes locales préexistantes connues comme *Asamblea Popular per a l'Habitatge Digne* (apparues en mai 2006), regroupant elles-mêmes différents collectifs, associations et personnes militant pour le droit à un logement digne dans les villes et quartiers les plus touchés par les difficultés d'accès.

l'okupation ; fait qui marqua la désunion de la PVD avec un mouvement dans lequel elle ne se retrouvait pas¹⁶¹.

C'est à ce moment que surgit le mouvement *V de Vivenda*, afin d'assurer le rôle de coordinateur de toutes les mobilisations pour le droit au logement, dans la période de tensions extrêmes du marché immobilier (2006-2007) puis de son effondrement (2007-2008) ; convoquant les citoyens (et notamment les plus jeunes) au nom de la nécessaire déconstruction des discours institutionnels sur le logement et la sacro-sainte propriété privée, exigeant la fin de la « violence » immobilière et spéculative sur la ville et les citoyens. Ce qui était au départ un collectif sans expérience en faveur de la défense du droit au logement d'échelle catalane se transforma rapidement, par le biais d'Internet, en un mouvement commun à toute l'Espagne regroupant des activistes, des collectifs, des citoyens *lambda*, développant des formes d'actions directes afin de dénoncer le système massif d'accession à la propriété par endettement « à vie » et les discours politiques optimistes et triomphant sur le « miracle » espagnol reposant sur l'immobilier et la construction. Ce mouvement militait pour la mise en place d'alternatives au système, revendiquant l'émergence d'un parc locatif social auprès des institutions publiques catalanes. Ce mouvement social fut l'un des acteurs des débats autour de l'approbation de la *Llei pel dret a l'habitatge* en 2007, soutenant notamment la proposition d'expropriation des logements vides. Avec l'explosion de la bulle immobilière en 2007-2008 et les risques d'effondrement du système financier espagnol du fait de surinvestissement dans le secteur immobilier, le mouvement engagea une évolution de son discours et surtout de ses activités, qui déboucha sur la création de la PAH en 2009. Pour autant, si *V de Vivenda* était un mouvement de lutte, de protestation et de dénonciation d'un système, la PAH devint comme le mouvement agissant sur les conséquences sociales de l'effondrement de ce système, prenant la mesure du mal profond de la population s'étant endettée pour accéder à un logement, et se retrouvant désemparée devant l'explosion des taux de remboursements hypothécaires et confrontée bien souvent à un risque d'exclusion du marché du travail. Les personnes formant ces deux mouvements sont bien différentes : majoritairement des jeunes occupant un travail précaire et souhaitant s'émanciper pour *V de Vivenda*, ce sont surtout des familles devant faire face à des situations d'urgence d'exécution hypothécaire qui forment la PAH (Alemany, Colau, 2012, p.70).

Depuis ses débuts, la *Plataforma d'Afectats per la Hipoteca* a toujours fonctionné sur le principe des assemblées ouvertes, où toutes les personnes pouvaient prendre la parole pour expliquer son cas concret et demander conseil ou aide. Dans ce sens, du moins à ses débuts, la PAH a d'abord permis de partager la détresse sociale de nombreuses personnes et familles face aux risques d'expulsion hypothécaire ; pour la plupart désorientées, non assistées par l'Administration et menacées par les entités bancaires (Alemany, Colau, 2012,

¹⁶¹ Celle-ci prit effet à partir des grandes manifestations convoquées au nom du mouvement en date du 14 mai 2006 dans plusieurs villes d'Espagne (à partir d'une adresse électronique anonyme intitulée « V de Vivienda »). Voir notamment le communiqué publié par la PVD le 3 mai 2006 « Comunicado de la Plataforma por una Vivienda Digna ante las concentraciones del 14 de mayo » (en ligne, consulté le 4 mai 2015). Aujourd'hui la PVD est beaucoup moins active depuis l'émergence de la PAH, mais existe toujours.

p.70). En fait, un rôle d'exutoire, de libérateur de la parole face à un sentiment de frustration, de honte et de culpabilité (ADELL *et al.*, 2014, p.5) face à une situation perçue comme un échec personnel. Par ces prises de paroles et l'assistance d'activistes spécialistes ou experts de la question des expulsions, les membres et personnes proches de la PAH ont acquis des connaissances pour faire face à leur risque d'expulsion. Comme le résumait Adrià Alemany et Ada Colau (2012, p.71), « *le processus de déculpabilisation est un pas nécessaire et préalable à l'empowerment* », qui passe par le partage et la solidarité entre membres au sein du collectif. Et ce collectif s'est très rapidement agrandi et dispersé sur tout le territoire espagnol, toutes les communautés autonomes étant touchées par le phénomène de risque d'expulsion hypothécaire¹⁶². Si l'on parle de la PAH de manière générale, ce n'est pourtant pas une plateforme unique : ce sont plus de deux cents organisations locales qui maillent aujourd'hui l'ensemble de l'Espagne. A partir de l'expérience de Barcelone, les plateformes ont surgi dans toute la province, l'aire métropolitaine barcelonaise comptant le plus grand réseau de PAH locales de tout le territoire. Impliquée dès l'apparition du mouvement DRY en février 2011, la PAH participa activement au mouvement des *Indignés*, qui marqua le début des premières créations de plateformes en dehors de l'aire barcelonaise, à travers la province de Murcia (Alemany, Colau, 2012, p.78 et 79).

Dans les premières années du mouvement, et dans une phase d'extension territoriale de la plateforme, le discours et la stratégie d'action de la PAH s'est structuré autour de trois axes forts :

- Lutter contre l'urgence sociale des individus et familles touchés par le risque d'expulsion habitative. La PAH a ainsi développé un système de veille quotidienne des expulsions actées par les tribunaux, afin de pouvoir les suspendre au moment de leur exécution par les forces de police à travers la concentration d'un maximum de personnes devant les lieux¹⁶³. Cette campagne, nommée « *Stop desahucios!* » (« Stop aux expulsions ! »), existe depuis novembre 2010 et reste l'action la plus représentative et la plus commune du mouvement. En mai 2015, la PAH revendique la suspension de plus de 1 600 expulsions sur l'ensemble du territoire espagnol à travers cette campagne¹⁶⁴.
- Proposer des solutions légales d'urgence pour mettre fin à la vague d'expulsion. Parallèlement à cette campagne, et en sus des sessions de conseils et d'assistance en assemblées, la plateforme a peu à peu mis à disposition des victimes l'ensemble des documents juridiques permettant non seulement d'agir légalement pour suspendre le processus d'expulsion, mais également pour en demander l'annulation auprès des tribunaux compétents, à travers l'élaboration d'outils juridiques propres sur base de juridictions internationales.
- Dénoncer la poursuite du comportement féroce des responsables de cette situation

¹⁶² Bien que la Catalogne soit la région autonome présentant le plus grand nombre d'expulsions hypothécaires (voir *infra*, partie 2.1.4).

¹⁶³ Hormis la famille, les amis et le voisinage des expulsés, des activistes, des sympathisants (ou simplement des individus menant un acte citoyen) participent également à ces actes de contestation durant l'exécution de l'expulsion.

¹⁶⁴ Chiffres tirés du site Internet de la PAH, consulté le 4 mai 2015.

par des actions *coup de poing* auprès des entités bancaires. Ce furent les premières actions menées sur le terrain par les PAH à partir de 2009. Selon un double processus de déculpabilisation des victimes et désignation des pratiques violentes des banques (illégitimes mais légales, comme le harcèlement constant auprès de leurs créditeurs), les différentes plateformes appellent de manière indépendante ou coordonnée (à différentes échelles) à des occupations ponctuelles de locaux d'entités bancaires reconnues pour leur nombre important de processus d'expulsion initiés. Au cri de « *Sí se puede!* » (« Oui cela peut se faire ! »), les activistes prétendent également montrer que des solutions existent pour mettre fin légalement aux conséquences de pratiques considérées comme de l'escroquerie.

La campagne nationale menée entre avril 2012 et janvier 2013 en faveur de l'Initiative Législative Populaire (ou ILP, forme de participation citoyenne prévue par la Constitution) « *pour l'arrêt des expulsions, pour la dation en paiement rétroactive, pour le logement social* » fut l'une des étapes importantes dans la consolidation du mouvement social autour non plus seulement du traitement de l'urgence sociale des expulsions, mais aussi de la revendication d'un droit au logement effectif. Cette campagne permit également de tisser des liens avec d'autres collectifs, regroupements, agents associatifs de voisinage et du Tiers Secteur agissant également en faveur du droit au logement accessible. Dans un pas supplémentaire vers l'émancipation des citoyens, l'ILP fut engagée afin de soumettre le Congrès espagnol à débattre de la proposition de loi sur la *dation en paiement*, rédigée et soutenue par la PAH au sein d'un groupe d'entités promotrices¹⁶⁵, c'est-à-dire l'annulation de la totalité de la dette hypothécaire restant due en contrepartie de la remise des clés du logement à l'organisme créancier¹⁶⁶. L'ILP reposait également sur le caractère rétroactif de cette mesure, ainsi que sur la suspension de toutes les expulsions en cours ou en devenir et sur la conversion des crédits hypothécaires annulés en location sociale (mesure assurant aux occupants de demeurer dans leur logement). L'initiative recueillit plus de 1,4 millions de signatures, les députés engagèrent donc un débat au sein d'une commission du Congrès¹⁶⁷. Devant une manœuvre menée par le parti majoritaire au Congrès (*Partido Popular*) visant à vider la proposition de loi de toutes les mesures jugées contraignantes pour le secteur financier et les institutions publiques, la PAH et les entités promotrices de l'ILP retirèrent leur document avant l'approbation de la loi, afin d'éviter toute récupération politique¹⁶⁸. Face au déroulé des événements, décision fut prise de mener des actions coordonnées auprès des

¹⁶⁵ Outre la PAH, le groupe promoteur de l'ILP regroupait les syndicats CCOO et UGT, la CONFAVC, l'*Observatori DESC* (plateforme catalane d'entités de défense des droits fondamentaux des individus) et la *Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya* (regroupement de diverses organisations associatives et de la société civile agissant dans le domaine social en Catalogne).

¹⁶⁶ Ce dispositif de liquidation d'une dette financière par la cession d'un bien selon un pacte écrit est pourtant bien prévu par la *Ley hipotecaria* (article 140), mais est très rarement utilisé car il est de caractère volontaire. L'ILP se proposait de rendre ce dispositif obligatoire dans le cadre d'un crédit hypothécaire pour l'accession à un logement.

¹⁶⁷ La loi fixe un minimum de 500 000 signatures pour que les députés soient dans l'obligation d'introduire la proposition portée par l'ILP dans les débats parlementaires.

¹⁶⁸ Voir le communiqué de presse du groupe promoteur publié le 18 avril 2013, disponible en ligne sur les sites Internet de chacune des entités.

députés au niveau national, afin de leur mettre la pression sur leur vote de cette loi « travestie » et de les responsabiliser dans l'usage démocratique de leur fonction représentative. Cette campagne de « *escraches* »¹⁶⁹ eut un énorme impact médiatique au cours de l'année 2013, et fut l'objet de vifs débats au sein de la classe politique, des journalistes et de la population toute entière. La comparution en février 2013 au Congrès de la porte-parole de la PAH au niveau national, Ada Colau, dénonçant l'escroquerie généralisée des banques et les connivences politiques face à la situation des exécutions bancaires¹⁷⁰, agit comme un détonateur dans l'amplification de la campagne et révélateur des vives tensions croissantes entre le pouvoir politique d'une part (symbolisé par le gouvernement, les députés de la majorité) et les attentes citoyennes d'autre part (les activistes de la PAH, les sympathisants) devant le « drame social » en cours ou la question du droit au logement. Les slogans affichés lors des manifestations menées alors par la PAH étaient on ne peut plus explicites : « *Contra el genocidio financiero* » (« Contre le génocide financier »), « *Hay vidas en Juego* » (« Il y a des vies en jeu »), « *Sí se puede! Pero no quieren!* » (« Oui c'est possible ! Mais ils ne le souhaitent pas ! »).

L'ILP et les circonstances de son appropriation et de son retournement de la part du gouvernement en faveur de ses propres intérêts marquent un tournant dans l'évolution de la PAH. En effet, face à l'échec de la pression exercée sur le pouvoir politique pour trouver une solution formelle à l'urgence sociale des expulsions, le collectif se tourna alors vers des actions légitimes (d'un point de vue moral) mais illégales (d'un point de vue juridique) pour faire face à cette situation. Elles se matérialisent par la réactivation courant 2013 d'une campagne déjà existante : L'*Obra Social de la PAH*. Jusque là peu active car le mouvement donnait la priorité à la recherche de solutions légales, cette campagne se base sur l'occupation de bâtiments vides aux mains d'entités bancaires (ou de la SAREB, « *el banco malo* ») afin de reloger des familles adhérentes sans aucune autre possibilité. En clair, il s'agit d'une action de **désobéissance civile**, telle que le mouvement *Okupa* a pu en mener dans les années 1990 et 2000, menée à la fois pour répondre à des urgences habitatives croissantes et pour revendiquer un changement de politique de logement en faveur d'un droit effectif pour tout citoyen. Par son caractère « urgentiel », elle est jugée comme une action transitoire en attendant la modification des politiques publiques et la généralisation d'alternatives légales. Par là même, cette campagne de rébellion (contre le système) est le fruit de la créativité ou de l'innovation sociale quotidienne des activistes, des citoyens au sein du mouvement social, qui prétend se poser d'abord en substitut des administrations publiques, ensuite en lutte contre les intérêts et le comportement des banques. En avril 2015, la PAH annonçait avoir relogé plus de 2 500 personnes par l'intermédiaire de cette campagne¹⁷¹, à travers l'occupation de plus de trente bâtiments répartis dans plusieurs villes

¹⁶⁹ Cette pratique est apparue dans les années 1970 en Argentine pour dénoncer l'impunité d'anciens tortionnaires durant la dictature.

¹⁷⁰ Voir le compte-rendu paru sur le journal en ligne *EIDiario.es* le 5 février 2013 : « La PAH arremete contra la banca y la connivencia política ante los diputados en el Congreso » (En ligne, consulté le 4 mai 2015).

¹⁷¹ Voir le communiqué paru sur le site de la PAH *afectadosporlahipoteca.com* le 11 avril 2015 « La campaña Obra social sigue más viva que nunca: PAH Sabadell libera su 4º bloque » (en ligne, consulté le 4 mai 2015).

espagnoles (essentiellement en Catalogne).

Aujourd'hui la PAH est un acteur incontournable et reconnu dans la quête d'un droit au logement effectif en Espagne, ce que traduit le slogan affiché sur le site Internet « *De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda* » (De la bulle immobilière au droit au logement). Afin de comprendre les avancées du mouvement et les évolutions dialectiques depuis ses débuts, un article signé par Ada Colau et Adrià Alemany, paru pour les cinq ans du mouvement¹⁷², faisait une balance des actions passées et des défis futurs. Ils y insistaient alors sur la logique collective de solidarité, de partage comme base du mouvement, engendrant l'empowerment des membres ; sur la mise en place d'une organisation simple, égalitaire et transversale permettant sa diffusion ; enfin sur une stratégie à plusieurs échelles temporelles et selon plusieurs voies, reposant sur une communication des actions selon tous les médias disponibles. A l'avenir, hormis la poursuite et l'amplification des campagnes actuelles, ils jugeaient primordial pour la PAH et ses partenaires pour le droit au logement d'une part d'effectuer un travail incessant de *lobbying* auprès des gouvernements autonomes et locaux, afin de prendre des mesures favorables aux citoyens, et de contrer la politique du gouvernement central jugée violente (A. Colau et A. Alemany parlent de « *rompre cette politique par le bas* ») ; et d'autre part d'encourager les alternatives légales déjà existantes (location sociale, logement coopératif, banque éthique et tiers secteur), afin de démontrer qu'un « *monde nouveau est en train de naître* ».

Ces recommandations prennent désormais une toute autre dimension depuis l'arrivée d'Ada Colau à la tête de la Ville de Barcelone en juin 2015. En effet, cette activiste pour le droit au logement, passée par le mouvement *Okupa* (collectif *Miles de Viviendas*, voir *infra*, partie 3.2.1.4.) avant de rallier *V de Vivienda* et de devenir le visage de la PAH, s'est engagée courant 2014 dans la constitution d'une plateforme politique citoyenne nommée *Guanyem Barcelona*, regroupant diverses personnalités de l'activisme social, du tiers secteur, de la politique et du monde universitaire pour porter une candidature aux élections municipales de Barcelone de mai 2015. Contre toute attente, cette candidature, renommée entre temps *Barcelona en Comú*, regroupa le plus grand nombre de voix, et décida de gouverner (en minorité) la Ville. Désormais Maire de Barcelone, Ada Colau est confrontée aux difficultés de trouver une solution institutionnelle aux attentes et espérances des citoyens touchés par la crise du logement (entre autre), qu'elle-même revendiquait en tant que porte-parole de la PAH. Les premières mesures concrètes se font d'ailleurs attendre par les entités sociales en faveur du droit au logement, alors que des préalables « symboliques »¹⁷³ ont monopolisé les premiers mois du mandat d'Ada Colau. Cette victoire, et dans une moindre mesure celle de Manuela Carmena Castrillo à Madrid, sonne tout de même comme une victoire de la part des mouvements sociaux post-crise sur la prégnance actuelle de leurs idées et revendications dans la société et la vie politique, mais pas encore dans les institutions.

¹⁷² Article sur le journal en ligne *EIDiario.es* le 21 février 2014 « La PAH ya ha ganado » (en ligne, consulté le 4 mai 2015).

¹⁷³ Telles que des rencontres avec la plupart des entités bancaires traditionnelles, créateurs hypothécaires et propriétaires de nombreux logements vides sur le territoire barcelonais.

3.2.2.3. Les pratiques citoyennes pour la transformation de la ville, ou l'innovation sociale au quotidien

L'ensemble des événements ayant récemment agité la société en Catalogne sont dus, d'une certaine manière, à la fois à une conjoncture économique et sociale particulièrement violente et à la résurgence brutale de revendications ayant évolué à travers divers mouvements sociaux. La crise et sa gestion par les pouvoirs politiques, l'apparition aux yeux de tous de la connivence entre le monde politique et le monde de la finance, n'en auront été que le révélateur, la goutte de trop pour faire prendre conscience à tous les citoyens, au-delà des activistes, que des alternatives sont possibles, qu'un *autre* modèle de société peut être mis en place sur base d'un nouveau paradigme urbain. Chaque fois un peu plus les partisans de l'auto-organisation citoyenne sont plus nombreux face au démantèlement accéléré de cet État-Providence par les pouvoirs politiques et les élites financières et économiques, au profit des intérêts du marché. La diffusion du discours des *Indignés* commence à se manifester durablement dans les actes quotidiens des citoyens, dans cette volonté de se regrouper pour trouver ensemble des moyens de s'en sortir, de répondre par eux-mêmes à une revendication et un besoin légitime en faveur de l'amélioration de leurs conditions de vie. La ville représente le lieu le plus symbolique et le plus prolifique d'actions et de pratiques alternatives initiées depuis la base, se manifestant à l'échelle du quartier, voire de la rue dans divers domaines.

À la marge ou en dehors de l'urbanisme conventionnel, des processus de récupération ou de régénération d'espaces urbains inutilisés sont menés depuis plusieurs années au sein des villes espagnoles, au premier rang desquelles figurent Madrid et Barcelone. Dans cette dernière, une série d'expériences a émergé au cours des années 2000, qui n'est pas sans rappeler des pratiques sociales urbaines des années 1970, un parallèle par ailleurs analysé par Tania Magro Huertas (2014) pour souligner la construction de Barcelone comme ville inclusive. La construction et l'autogestion du lieu-dit *Forat de la Vergonya* dans le quartier el Born – la Rivera, la lutte pour la sauvegarde et la récupération du bâtiment industriel à forte valeur patrimoniale de Can Ricart dans le quartier du Poblenou ou encore le mouvement d'auto-organisation des habitants affectés par le plan de démolition du quartier de Bon Pastor sont quelques-unes des plus marquantes. Depuis lors, la crise a ouvert un nouveau champ d'opportunités pour générer des espaces d'innovation et de construction de la ville à partir du collectif, de l'auto-organisation et de la participation citoyenne. Le plus souvent de caractère spontané, ces initiatives modifient le rôle des habitants du quartier, qui passent alors de simples usagers à des planificateurs et des constructeurs de l'espace public, face à l'urbanisme formel ou institutionnel bien souvent critiqué. Dit d'une autre manière, ces pratiques encouragent un changement de paradigme urbain, afin de s'éloigner de l'expansionnisme spéculatif des dernières décennies et s'orienter vers la régénération et la réappropriation de la ville existante (Cruz, 2014). Le processus de récupération de l'enceinte industrielle de Can Batlló¹⁷⁴ dans le quartier de

¹⁷⁴ L'ancien complexe industriel de Can Batlló, propriété d'un groupe immobilier, a été l'objet de nombreuses revendications et luttes de la part du tissu social local pendant des décennies quant à sa récupération afin de le destiner majoritairement à la création d'équipements, d'espaces et de logements publics, particulièrement manquant sur ce quartier. En 2009, la plateforme « *Can*

Sants – La Bordeta, ou la revendication de l'espace dit *Les Germanetes* par le collective *Recreant Cruilles*¹⁷⁵ dans le quartier de l'Eixample Esquerra sont parmi les exemples les plus cités et analysés ; sans aborder les nombreuses parcelles vides revendiquées et occupées par le voisinage pour l'implantation d'un potager urbain et qui fleurissent dans à peu près tous les quartiers barcelonais. D'autres expériences menées à Barcelone depuis 2011 mettent en œuvre des processus de participation alternatifs afin de définir collectivement les usages d'un espace public, pour en (re)faire un espace d'inclusion et de sociabilisation destiné prioritairement aux habitants du quartier (collectif *Fem Rambla* à Poblenou, plateformes *Som Paral·lel* à Poble Sec¹⁷⁶ ou *Gràcia, cap a on vas?* à Gràcia). Enfin c'est sans oublier les revendications d'associations de voisinage, assemblées populaires ou collectifs citoyens, de bâtiments symboliques (de propriété publique comme privée) pour l'amélioration des conditions du quartier, face à un projet de démolition ou de transformation mercantile et spéculative, qui peuvent passer par l'occupation (l'exemple de *l'Ateneu La Flor de Maig* à Poblenou) ou la mise en place d'une consultation locale hors institution (plateforme *Recuperem el Niza* dans le quartier de la Sagrada Família).

Dans tous les cas, ces expériences collectives mettent en évidence deux points fondamentaux, en tenant compte du contexte d'apparition. Dans un premier temps, toutes apparaissent à partir d'une situation de conflit urbain local et infra-local, mettant en œuvre des intérêts divergents entre les institutions et (le plus souvent) les agents économiques et financiers d'un côté, et de l'autre ceux des citoyens habitants du quartier¹⁷⁷. Dans un second temps, et c'est sans doute le plus intéressant, elles scellent une nouvelle alliance entre connaissance ou savoir expert et demandes et savoir citoyen. En effet, ces initiatives, si elles sont initiées par des entités et des associations de citoyens *lambda*, résultent d'un travail collectif et collaboratif avec des professionnels pluridisciplinaires (avocats, journalistes,

Batlló és per al barri », formée par des entités sociales et des habitants du quartier, activistes ou non, dénonça le projet hautement spéculatif présenté par le groupe propriétaire, avec l'accord de la municipalité et de la *Generalitat*, prévoyant ainsi l'entrée dans le complexe et son *okupation* pacifiste en date du 11 juin 2011. Devant cette situation, un accord de cession d'un bâtiment, le *bloc 11*, aux entités sociales du quartier fut signé à la hâte le jour précédant la date prévue. Celui-ci s'est converti depuis lors en un espace ouvert d'équipements de gestion collective par les habitants du quartier, entraînant la concession de nouveaux espaces et bâtiments pour le développement d'activités et les besoins en autogestion de voisinage. Les revendications et les actions des mouvements citoyens ont permis enfin le changement de propriété de l'ensemble du complexe, qui est désormais détenu par les autorités publiques (municipalité et *Generalitat*), et d'en redéfinir l'aménagement urbanistique, approuvé en avril 2015.

¹⁷⁵ Ce collectif (littéralement "*Recréant des carrefours*") est né en 2011 des relations entre l'assemblée d'Indignés et l'association de voisinage du quartier, devant l'incapacité de l'Administration communale à mettre en œuvre le plan d'équipement prévu sur ce terrain public, et revendiqué depuis 2006. Face cette situation, le collectif s'est approprié temporellement ce terrain vague de manière autogérée, afin de créer un espace public commun des habitants du quartier, vu comme une opportunité de développer un espace laboratoire d'un autre modèle d'espace public en tant que lieu de rencontre et de sociabilisation à travers l'usage collectif et le support mutuel.

¹⁷⁶ Voir notamment l'article paru dans le journal en ligne *eldiario.es* le 7 octobre 2014 "Poblenou i Poble Sec, dos models de pressió i construcció veïnal a l'alça" (en ligne, consulté le 7 mai 2015).

¹⁷⁷ L'héritage et l'appropriation de la rhétorique du mouvement *Okupa* ne sont d'ailleurs sans doute pas anodins dans l'apparition dans ces rapports conflictuels, certaines expériences profitant bien souvent des centres sociaux autogérés implantés à proximité.

sociologues, urbanistes et architectes) de manière externe ou interne (bien souvent, ces mêmes professionnels sont déjà présents en tant que citoyens dans les entités), selon un processus d'empowerment. Tania Magro Huertas (2014) remarque de manière judicieuse que les professionnels acquièrent ainsi un nouveau rôle dans la construction de la ville, abandonnant peu à peu cette figure *techniciste* de ceux qui dictent le cadre de vie des personnes selon une démarche descendante, à devenir les accompagnateurs, les traducteurs et les médiateurs des besoins des habitants dans leur quête de solutions urbaines à travers une démarche horizontale et parfois ascendante¹⁷⁸. Par conséquent, ces initiatives redéfinissent la manière de planifier et construire la ville ; un « *urbanisme citoyen* » (Kent, 2005), qui s'appuie sur une vision de l'espace public pris depuis l'habitant, le pratiquant et donc sur l'« expertise citoyenne » ou le « savoir habitant » pour développer des projets collectifs participatifs de forme auto-organisée voire autogérée. En tout état de cause, les dynamiques actuelles offrent une alternative à la vision capitaliste de la ville ainsi qu'aux théories planificatrices modernes qui lui sont liées. Face à la planification et l'aménagement de la ville alliant décision politique et déploiement techniciste, relevant d'experts de l'urbain (architectes et urbanistes), les initiatives actuelles prouvent qu'une autre manière de penser et de faire de la ville est envisageable, selon une forme plus pratique et usagère et sans doute plus immédiate et temporaire. Pour autant, les institutions ont toujours tendance à s'ingérer dans des pratiques de la ville et de l'espace urbain qu'elles jugent *alégales* (voire illégales), poussées par la défense du « droit public », quand elles ne sont pas la défense d'intérêts privés qui dirigent leurs actions.

Par conséquent, la décision de la municipalité de Barcelone de mettre en place le projet intitulé « *Pla buits* » en 2013 est apparue pour bon nombre de collectifs comme une forme d'institutionnalisation de productions citoyennes autogérées de l'espace public. Ce concours, lancé en décembre 2012, visait alors à donner un cadre normatif à des revendications d'espaces publics ou des pratiques préexistantes de la main de collectifs citoyens pour l'amélioration des conditions de vie au sein des quartiers. Il s'agissait alors pour la municipalité de favoriser un nouveau mécanisme d'urbanisme, qualifié de temporaire et participatif, en cédant la production et la gestion de dix-neuf friches urbaines de domaine public pour une durée allant de 1 à 3 ans à des « entités citoyennes sans but lucratif » (associations ou collectifs). Dans une période de forte raréfaction du financement des administrations locales (empêchant de mettre en œuvre les aménagements planifiés), la municipalité voyait ainsi un moyen de déléguer la production urbaine de « biens publics » ouverts aux habitants et gérée de manière participative et collective, ainsi que d'apaiser les revendications des mouvements sociaux. Dans les faits, comme l'ont analysé Paula Orduña-Giró et Sébastien Jacquot (2014), la plupart des espaces ont été affectés par la commission d'évaluation à des entités proposant l'implantation de potagers urbains, répondant plus précisément aux attentes et aux intérêts de la municipalité, au détriment

¹⁷⁸ La revue académique *Papers* a consacré un excellent dossier à l'irruption de ces nouvelles pratiques de l'urbanisme et leurs conséquences sur les professions d'architecte et d'urbaniste, intitulé *Discursos emergents per a un nou urbanisme* (2014, éd. UAB). Concernant l'apparition et l'implication d'experts techniciens au côté des citoyens, voir notamment l'article du collectif Paisaje Transversal «Un altre urbanisme és possible. La nova praxi urbana davant del canvi d'època», p.40 à 46.

d'activités plus intégratives et en faveur des revendications sociales des entités citoyennes infra-locales. Autre constatation, les projets présentés par les associations de voisinage ont quasiment tous été acceptés, montrant l'importance du porteur de projets et un certain sens pour le « partenariat institutionnel ». En effet, le cas de l'espace dit « *Farigola* » (quartier de Vallcarca) intégré initialement dans le concours est en cela tout à fait symptomatique¹⁷⁹ d'une certaine crainte, du moins de sérieux doutes de la municipalité à céder la production et la gestion à des entités moins enclines à collaborer avec les institutions (et à partager leur vision de l'« urbanisme participatif »), telles que les assemblées populaires de quartier issues du *mouvement des Indignés*. À cet égard, reprenant les mots de Paula Orduña-Giró et Sébastien Jacquot (2014), « *l'intention poursuivie par la municipalité est d'ordre exclusivement gestionnaire ou managérial (Bacqué 2005). Il ne s'agit pas de demander aux habitants ce qu'ils veulent, mais de les inciter à faire eux-mêmes. La participation pratiquée et réglée par la municipalité de Barcelone mêle des objectifs gestionnaires et d'ordres social et politique, en encourageant le développement du lien social et en « fabriquant des citoyens » plus responsables (Bacqué 2005)* ». Pour autant, il nous est difficile de ne pas voir dans cette vision de la participation institutionnalisée dans le domaine de l'urbanisme de la part des autorités barcelonaises une certaine similitude avec l'idée de *science citoyenne* déjà évoquée précédemment. Au final, il s'agit de défendre une conception « normalisée » de l'innovation sociale qui n'a que peu à voir avec celle observée dans le cadre du programme de recherche *Barris i Crisi* mené actuellement à l'Universitat Autònoma de Barcelona, qui vise à « *identifier et analyser le type de réponses données depuis les quartiers à cette situation de crise, essayant de comprendre quels sont ces éléments qui contribuent à la résilience de la communauté devant la crise* »¹⁸⁰. Il nous apparaît alors que l'innovation sociale est un processus dynamique qui, tenant compte d'un contexte difficile, ne peut être figé par une quelconque forme de normalisation, d'institutionnalisation. De plus, les valeurs sur lesquelles elle repose ainsi que leur sens appliqué (notamment en ce qui concerne la participation) sont loin d'être partagées entre une pratique « citoyenne » au quotidien et une conception « institutionnelle », qui plus est selon deux démarches révélant déjà un certain antagonisme (l'une horizontale voire ascendante, l'autre descendante).

¹⁷⁹ L'intégration de cet espace a donné lieu à une forte confrontation entre l'assemblée de quartier et la municipalité sur la normalisation (et la privatisation) de son usage, étant donné le caractère conflictuel du quartier, touché depuis plus d'une décennie par un processus de démolition et de transformation urbaine. Cet espace est aujourd'hui revendiqué par l'assemblée comme étant l'un des plus identitaires du quartier, où de nombreux collectifs y développent des activités et y construisent des mobiliers urbains propres, faits qui auraient été rendu impossible sans cette récupération autogérée.

¹⁸⁰ Définition de la recherche tirée de la page Internet (url : <https://barrisicrisi.wordpress.com/>) dédiée au programme.

Conclusion partielle - Partie 3.2.

Au final, l'irruption et l'affirmation de nouveaux acteurs au sein de la problématique urbaine engendrent un processus de régénération de la vie publique et de la société face à un contexte de crise, s'appuyant sur un héritage de mouvements sociaux forts présents sur le territoire catalan. Loin de se satisfaire des réponses institutionnelles, largement coupables pour eux de la violence sociale actuelle, ces acteurs proposent un renouveau de la rhétorique et des valeurs, par la mise en pratique d'alternatives durables qui se veulent plus précises que de simples solutions temporaires, pouvant parfois faire penser à l'idée d'« *utopie concrète* » chère à Henri Lefebvre. C'est bien cet aspect réaliste, cette mise en action au-delà des revendications, grâce à la prise de conscience de la dynamique collective, qui marque un changement vers un nouveau paradigme urbain.

L'arrivée d'une activiste pour le droit au logement à la tête des institutions de Barcelone en juin 2015, si elle représente un « coup d'éclat » (politique), n'est que la conséquence de la prégnance des mouvements sociaux *post-crise* sur la vie publique. Ce passage d'une poignée de personnes de l'activisme vers les institutions publiques ne signe pourtant d'aucune manière l'appauvrissement des revendications et de l'action collective citoyenne, plus fortes que jamais. En effet, le pouvoir politique en place à Barcelone a besoin des mouvements sociaux pour mettre en place ses actions publiques, à l'image du précédent durant les années de Transition Démocratique.

C'est pourquoi cette tentative de développer un droit à la ville effectif ne pourra s'appliquer durablement que par l'apparition d'une nouvelle culture de l'habitat, passant par la recherche d'alternatives concrètes et diffusables à grande échelle. Afin de mener cette analyse, il nous semble désormais intéressant de s'attacher au tiers-secteur de l'habitat, et plus précisément l'application du coopératisme dans la problématique du logement. Nous évaluerons ainsi quel peut y être l'impact de l'économie sociale (et solidaire) et quelles sont les types de solutions mises en œuvre pour répondre aux revendications et demandes citoyennes émergentes, loin de tout activisme ou militantisme.

3.3. Les défis du tiers-secteur catalan : vers un changement de paradigme ?

L'innovation sociale, dont nous avons déjà fait référence précédemment pour qualifier l'action des mouvements citoyens face une situation contextuelle difficile, ne se limite pas uniquement à ces pratiques. Reprenant les termes de Murray *et al.* (2010), l'innovation sociale est « sociale » dans sa finalité – dans sa tentative de satisfaction de besoins collectifs – comme dans ses moyens – car elle repose sur des pratiques de coopération menées par les citoyens. C'est dans cette perspective que l'Économie Sociale et Solidaire (ci-après ESS), également nommée « troisième secteur » de l'économie, trouve sa place au sein de l'innovation sociale, et notamment dans le domaine de l'habitat. Si les revendications et les pratiques de l'innovation sociale des mouvements sociaux actuels, pour un certain nombre, peuvent être qualifiées de *rupturistes*, dans le sens où ils militent pour un changement de modèle sociale se basant sur des valeurs plus « collectives » (solidarité, partage, aide mutuelle, coopération par exemple), celles menées par l'ESS seraient alors plutôt *transformatrices*, s'attachant alors à modifier, à domestiquer d'une certaine manière le modèle actuel en définissant une nouvelle approche, plus sociale donc, du marché. De ce point de vue, l'ESS regrouperait toutes ces initiatives qui tentent de satisfaire les besoins qui ne sont pas couverts de manière adéquate ni par l'État ni par le marché (Blanco. Cruz, 2014, p.5). C'est ce que Oosterlynck *et al* (2013, cités par Blanco. Cruz, 2014, p.6) appellent « *the grassroots strand* » (littéralement « brin de base ») de l'innovation sociale, définie comme « *ces pratiques intégrées localement (...) qui aident des individus et des groupes sociaux socialement exclus et appauvris à satisfaire des besoins fondamentaux pour lesquels ils ne trouvent pas de solutions satisfaisantes au sein du marché privé ou des macro-politiques de bien-être* ». D'une certaine manière, si les mouvements sociaux représentent la face utopiste de l'innovation sociale, l'ESS en serait alors son pendant pragmatiste, faisant de l'exclusion sociale son moteur. Pourtant, ces deux phénomènes constituent des alternatives à un système, à un modèle.

Par conséquent, ces propos sur l'ESS méritent d'être complétés, ne pouvant nous satisfaire pour comprendre l'action et les motivations des acteurs de l'ESS sur le domaine du logement dans le contexte actuel. Il nous interroge également sur les liens qui peuvent exister entre mouvements sociaux et ESS, dans toute sa diversité dictée pourtant par un but commun, et notamment sur le rôle du coopératisme pris comme une alternative, dans cette transformation ou cette « autre » culture de l'habitat. En effet, l'idéologie et les valeurs portées par le coopératisme nous semblent non pas compatibles mais exemplaires de pratiques alternatives durables et solidaires du logement, prises dans un contexte revendicatif très fort de collectifs citoyens sur ce paramètre essentiel pour jouir d'un droit à la ville effectif. Malgré tout, nous devons confronter cette perception théorique à la réalité du coopératisme de logement tel qu'appliqué en Catalogne, afin d'affirmer si oui ou non coopératisme et logement peuvent former un couple vertueux.

3.3.1. Le tiers-secteur de l'économie, un objet pluri-forme

3.3.1.1. Définition

Il n'existe pas une unique définition pour qualifier cette réalité économique, pourtant comme le rappelle M. A. Grávalos Gastaminza (2002, p.19), l'Économie Sociale et Solidaire (ESS) est également nommé tiers-secteur de l'économie « *car il se situe entre le secteur public et le secteur privé, dû au fait que les entités qui en font partie se créent par initiative privée, mais répondent à des intérêts collectifs et sociaux* ». Ces dites entités s'attachent à des activités très diverses sous des statuts juridiques différents, générant une économie plurielle, qui basent leur fonctionnement sur la potentialisation des intérêts sociaux, vus comme une fin et non un moyen optionnel dans le but de réaliser un bénéfice économique. Cette difficulté de définition provient également du fait que chaque pays intègre des formes différentes derrière le terme, suivant ses antécédents historiques et les théories économiques dominantes. Pour s'en tenir à l'Europe, les pays francophones considèrent que l'ESS représente « *l'ensemble des organisations qui n'appartiennent pas au secteur public, qui appliquent un mode de fonctionnement démocratique caractérisé par l'égalité des droits et des devoirs entre les membres, qui ont un régime particulier de propriété et de distribution de leurs bénéfices, et qui affectent leurs excédents à leur propre agrandissement et à l'amélioration de leurs services à leurs membres et à la société* » (Comité national de liaison des activités mutualistes, coopératives et associatives, *Charte de l'économie sociale*, 1980). Ainsi l'ESS regroupe les mutualités, les coopératives, les associations et les fondations. Au contraire, dans les pays anglo-saxons, elle représente aujourd'hui le secteur non lucratif et volontaire, comme par exemple les organisations non gouvernementales, ce qui la confond avec le concept de *société civile* tel que décrit précédemment. Enfin, la conception allemande de l'ESS ne s'attache pas aux formes ou aux statuts juridiques, mais plutôt aux comportements réels des entreprises (Grávalos Gastaminza, 2002, p.46) pour définir si elles appartiennent ou non à l'« économie de la communauté ou économie des affaires collectives » (*Gemeinwirtschaft*), c'est-à-dire avec un objectif social et qui met en œuvre des pratiques sociales pour y arriver.

Selon M. A. Grávalos Gastaminza (2002, p.26), les racines des différentes composantes de l'ESS ont toutes une même origine : l'associationnisme ouvrier (ou populaire) et l'utopisme du XIX^{ème} siècle, théorisés par Robert Owen, Henri de Saint-Simon, Charles Fourier ou encore Pierre-Joseph Proudhon. L'apparition de ces regroupements, de ces collectifs (de classe sociale homogène) fut une réaction *naturelle* à la violence des conditions de vie des ouvriers et aux nouvelles inégalités créées par l'avènement de la société industrielle. Ces regroupements se concrétisèrent par deux voies : le syndicalisme pour les revendications, le coopératisme et le mutualisme pour l'action solidaire et l'entraide. Comme le rappellent par ailleurs José Luis Monzón et Rafael Chaves (2012, p.13) « *le système de valeurs et les lignes de conduite du mouvement associatif populaire, tel qu'il s'est cristallisé dans le coopératisme historique, ont également articulé le concept moderne d'économie sociale* ». Le terme « économie sociale » est apparu en 1830 dans les travaux de Charles Dunoyer, vu alors comme une « *autre forme de politique économique* » (Gueslin,

1989, p.3), étant alors peu à peu théorisé selon une approche libérale du capitalisme naissant (le *laisser-faire*). Il s'agissait ainsi de moraliser l'économie au travers d'une moralisation des comportements individuels, et pas de faire de l'associationnisme ouvrier une alternative à l'économie capitaliste. C'est seulement à partir de la fin du XIX^{ème} siècle que fut introduite cette idée de l'économie sociale comme « autre économie », à partir des tentatives de formalisation du tiers-secteur par Léon Walras, John Stuart Mill ou bien entendu Charles Gide. Les travaux d'Henri Desroche (1976, 1983) ont d'ailleurs très bien révélé les différentes significations qu'a pu revêtir le concept d'économie sociale jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle, selon quatre écoles ou traditions issues chacune des différents courants et auteurs référents. Si certaines se référaient à cet utopisme ouvrier des origines (école socialiste), passant par une lutte des classes théorisée par K. Marx et F. Engels, ou bien à la moralisation du capitalisme selon Le Play, une troisième visait à formaliser cette autre économie en s'interrogeant sur la répartition équitable de la richesse ou encore sur l'introduction de processus démocratiques à travers la création d'entités indépendantes (Mill, Walras); enfin une dernière, dite solidaire, apolitique et pourtant proche des idées socialistes, identifiant des organisations différentes fondées sur un fonctionnement solidaire et concourant au « progrès social » (Gide).

C'est cette diversité de conception et la hausse incessante des populations exclues ou vulnérables, de la dégradation des conditions sociales et économiques dans une société de plus en plus industrielle et tournée toujours davantage vers l'impératif du profit, qui explique en partie la place prépondérante qu'occupait l'économie sociale dans le premier tiers du XX^{ème} siècle (Monzón, Chaves, 2013, p.18). Pourtant, prise dans les vicissitudes de l'Histoire européenne, elle céda vite sa place au lendemain de la seconde Guerre Mondiale, avec l'avènement du modèle économique keynésien et la montée en puissance de l'État-Providence en pendant du marché (binôme secteur public – secteur privé). Ce n'est qu'à partir des années 1960 que ressurgit cette référence en Europe (principalement en France), par des initiatives portées par des aspirations pour l'autogestion et pour le « vivre et travailler autrement », dans un contexte plus général de contestations du modèle sociétal existant et l'irruption de ces nouveaux mouvements sociaux et de luttes urbaines. Pour autant, le renouveau de l'ESS a été profondément marqué par la crise des années 1970 et du début des années 1980, les acteurs publics comme privés étant déjà incapables de faire face aux difficultés structurelles croissantes sur la société (chômage de masse, exode rural, délabrement des quartiers urbains populaires, détériorations environnementales...) alors que s'intensifiait toujours un peu plus la libéralisation des économies de marché. Face à la montée en puissance de nouvelles questions sociales (telles que l'exclusion sociale ou la nouvelle pauvreté), et face au démantèlement progressif du système d'État-Providence (et donc de la protection sociale « universelle »), certains pays ont alors montré un regain d'intérêt « *pour les organisations typiques de l'économie sociale, sous la forme d'alternatives commerciales aux modèles des secteurs capitaliste et public, telles que des coopératives et des mutuelles, ou d'organisations non marchandes, telles qu'en majorité, des associations et des fondations.* » (Monzón, Chaves, 2013, p.18).

Ce fut ainsi le cas de l'Espagne, la Constitution de 1978 faisant ainsi référence explicitement aux sociétés coopératives dans son article 129.2, une première historique pour un texte constitutionnel espagnol (Grávalos Gastaminza, 2002, p.35). L'Espagne fut même le premier pays européen à se doter d'une législation propre sur l'économie sociale (*Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social*), laissant pour autant sa définition très ouverte. Selon l'article 1, l'objectif est « *d'établir un cadre juridique commun à l'ensemble des activités de l'ESS, dans le respect des normes spécifiques en vigueur pour chacune d'entre elles, mais également de déterminer les moyens de les encourager* ». Par conséquent, la loi intègre toutes les activités économiques et entrepreneuriales qui poursuivent tant l'intérêt collectif (commun à ces activités) comme l'intérêt général économique ou social, et qui s'appuient sur les principes suivant (article 4) :

- Priorité donnée aux personnes et à l'intérêt social sur le capital, selon une gestion de l'activité de forme autonome, transparente, démocratique et participative.
- Application des résultats économiques obtenus en fonction du travail apporté.
- Promotion de la solidarité interne et avec la société, « *qui encourage l'engagement en faveur du développement local, de l'égalité des chances entre les hommes et les femmes, la cohésion sociale, l'insertion des personnes à risque d'exclusion sociale, la création d'emplois stables et de qualité, la conciliation de la vie personnelle, familiale et la vie professionnelle, ainsi que la durabilité* ».
- Indépendance vis à vis des pouvoirs publics.

Ainsi, comme le rappelait M. A. Grávalos Gastaminza (2002, p.52), la conception moderne de l'ESS en Espagne rejoint celle des pays francophones, le mouvement associatif populaire (le plus souvent ouvrier), le mutualisme et le coopératisme y ayant forgé également de solides liens au fur et à mesure de leur expansion¹⁸¹. En Catalogne, l'ESS regroupe un mouvement formé par une grande diversité d'initiatives et organisations qui prônent une économie en faveur du développement humain, social et environnemental. Les initiatives d'ESS s'articulent autour de trois dimensions fondamentales : un projet économique, une fonction sociale et une gestion participative, c'est pour cette raison que l'essentiel des entités qui la forment sont des coopératives¹⁸².

3.3.1.2. Panorama de l'Économie Sociale et Solidaire en Catalogne

Comme nous l'avons déjà exprimé, le secteur de l'économie sociale regroupe des organisations ayant adopté des statuts juridiques différents (coopérative, mutuelle ou association) et intervenant dans des secteurs d'activité très variés. Selon le préambule (point II) de la *Ley de Economía Social* de 2011 la liste¹⁸³ est la suivante : la banque (coopératives

¹⁸¹ Les premières expériences de regroupement populaire d'entraide ont été entreprises dès 1840 par la classe ouvrière, dans ce cas des tisserands barcelonais.

¹⁸² Nous reviendrons d'ailleurs dans la suite de nos propos sur l'importance historique du coopératisme catalan dans la dynamique territoriale de l'ESS, conjointement à une certaine « tradition » pour les mouvements sociaux et l'action citoyenne collective.

¹⁸³ Dans le texte original : « *las sociedades cooperativas, en sus distintas modalidades, y entre ellas, las de trabajo asociado, consumo, vivienda, agrarias, servicios, mar, crédito, enseñanza,*

de crédit), l'assurance (mutuelles ou coopératives d'assurance), la collecte, transformation et distribution de produits agricoles et agro-alimentaires (coopératives agricoles), la santé et les services sociaux (mutuelles de santé, associations sanitaires et sociales, coopératives de santé), l'éducation, la formation et la recherche (associations, coopératives d'enseignement), la distribution (coopératives de consommateurs, coopératives de détaillants), la pêche (associations de pêcheurs), le sport (associations sportives), la culture (associations culturelles), le tourisme (associations touristiques), le transport (coopératives de transporteurs), l'artisanat (coopératives d'artisans), le travail et l'insertion.

En Catalogne, il existe plusieurs réseaux d'entités de l'ESS, qui nous permettent de dresser un panorama non exhaustif au niveau territorial, qui révèlent, au-delà d'une certaine importance et tradition dans le tissu sociétal, une diversité des pratiques, des objectifs, des relations avec les autres secteurs (public et privé) selon trois « écoles » :

- Les fédérations d'entités se réunissant par statuts juridiques et branches d'activités, comme par exemple les six fédérations de coopératives (agricoles, de consommateurs, de services et de transport, de logement, d'enseignement et enfin de travail). Selon les chiffres de la *Confederació de Cooperatives de Catalunya*, il existait 4 056 coopératives au 31 décembre 2014, principalement de travail et agricoles (83% du total). Ce sont des partenaires traditionnels des autorités institutionnelles, au côté des « partenaires sociaux » (les syndicats), notamment dans l'orientation et la définition des politiques sectorielles¹⁸⁴, dont elles perçoivent la majeure partie des subventions publiques allouées à l'ESS.
- Les regroupements par activités, indépendamment des formes juridiques, comme par exemple la *Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya*, qui réunit près de 4 000 entités à caractère social non lucratif (fondations, associations, coopératives) et de toute origine. Cette institution née en 2003 vise à défendre les personnes en situation de vulnérabilité sociale et à encourager les actions en faveur de l'inclusion sociale au sein des secteurs publics et privés. Elle travaille ponctuellement avec les autorités publiques, qu'elle substitue en grande partie dans sa tâche pour canaliser et répondre aux urgences d'exclusion et de pauvreté sociale, afin d'obtenir notamment des aides et des modifications normatives.
- Enfin le réseau encourageant l'économie dite « solidaire » (*Xarxa d'Economia Solidària*, ou XES) créé en 2003, qui prétend renforcer l'idée d'un nouveau modèle économique, « *post capitaliste* » comme le désignent les membres de la XES (2009). Ce réseau est constitué de cent trente-quatre organisations, de formes juridiques différentes (coopératives, fondations, associations à des mouvements sociaux et des centres sociaux autogérés) et de quasi tous les domaines d'activités (médias,

sanitarias, seguros, de transporte, las sociedades laborales, las asociaciones, fundaciones y mutualidades, las empresas de inserción, los centros especiales de empleo, las sociedades agrarias de transformación y las cofradías de pescadores ».

¹⁸⁴ Elles ont par exemple été sollicitées dans le cadre de la rédaction de l'étude stratégique sur l'économie sociale (*Llibre blanc de l'Economia Social a Catalunya*) édité en 2002 par la Generalitat. A noter que cette étude s'appuie sur une présentation sectorielle de l'ESS par formes juridiques, ce qui en donne une bonne représentation de la part des institutions.

financement, consommation, agriculture, culture, loisir, santé, conseils et services en architecture, urbanisme, participation citoyenne, gestion patrimoniale, insertion professionnelle...).

Cette dernière initiative est toute à fait intéressante dans le contexte social actuel, d'autant qu'elle s'est « réactivée » d'une certaine manière à partir de 2011, dans la perspective de l'organisation de la première édition de la *Fira d'Economia Solidària de Catalunya* (ou FESC) à l'automne 2012. Les évènements et les revendications portés par le *mouvement des Indignés* notamment, ajoutés à la médiatisation des alternatives au modèle existant et à une meilleure structuration du réseau¹⁸⁵ ont indéniablement participé à générer un certain attrait vers les activités de la XES et de ses organismes associés. Ce réseau est réellement novateur dans son discours, prenant un tout autre point de vue de ce que doit être l'ESS au sein de la société. Afin de bien comprendre l'idéologie qui sous-tend la XES, nous reprenons ici une partie du texte de présentation du réseau : « *Être sociétaire d'une entreprise d'économie solidaire [...] devient également une opportunité pour vivre les valeurs qui devraient conformer la nouvelle société : la solidarité, la démocratie, la communauté, le travail émancipé... Le secteur est comme une école de citoyenneté active, qui éduque les personnes à l'exigence citoyenne de transparence et de participation, créant progressivement un type d'individu, producteur / consommateur / épargnant responsable, qui commence à vivre détaché du capitalisme* » (2009, p.12). Les liens avec le modèle solidaire de l'économie sociale établi par Charles Gide au début du XX^{ème} siècle sont indéniables, notamment dans cette finalité de transformer le rôle passif du consommateur en citoyen actif et responsable, prenant la mesure du pouvoir de ses actes quotidiens dans le changement de modèle économique et sociétal par la promotion d'autres manières (pour ne pas dire alternatives) de consommer, de travailler, de gérer et d'entrevoir l'entrepreneuriat par exemple. Elle n'est pas sans rappeler également les principes de l'Économie du bien commun (parfois nommée Économie citoyenne) théorisée par Christian Felber (2012).

Le nombre croissant de visiteurs comme d'exposants à chaque nouvelle édition de la *FiraESC* mais aussi l'initiative *Pam a Pam* permettent de prendre la mesure des dynamiques sociales et territoriales de l'économie solidaire à l'échelle de la Catalogne, au-delà du nombre d'organisations affiliées à la XES. *Pam a Pam* est présentée comme une « *cartographie collaborative de la consommation responsable et de l'économie solidaire* »¹⁸⁶, selon ces deux promoteurs que sont la XES d'une part et la délégation catalane du SETEM¹⁸⁷ d'autre part. Elle regroupe actuellement (au 15 mai 2015) 196 expériences alternatives selon 15 secteurs d'activités, dans la grande majorité des points de vente éthique et durable dans les domaines de l'alimentation et de l'habillement, réparties sur l'ensemble du territoire catalan. Cette cartographie tend d'ailleurs à démontrer la

¹⁸⁵ En 2011, la XES a mis en place un groupe coopératif "interne" nommé *ECOS*, en charge du développement des organisations associées, ainsi que de la promotion et du support à la création de l'économie solidaire à l'échelle des territoires catalans.

¹⁸⁶ Voir le site Internet www.pamapam.org (consulté le 10 mai 2015).

¹⁸⁷ Le SETEM est une ONG dont l'objectif est la transformation personnelle et collective selon les valeurs de solidarité et de justice, par la promotion de campagnes et d'actes locaux qui sensibilisent aux inégalités Nord-Sud.

prédominance de l'aire métropolitaine de Barcelone dans la construction d'alternatives, cent vingt-quatre initiatives y étant implantées (63% du total). De notre point de vue, il est par ailleurs tentant de relier cette économie solidaire « structurée » à de nombreuses autres initiatives citoyennes d'innovation sociale comme les banques de temps, les jardins communautaires ou partagés, les coopératives de consommateurs ou encore les assemblées populaires, I. Blanco et M. Léon (2013) y ajoutant également la PAH. Celles-ci sont l'objet d'un autre projet de cartographie collaborative, mené depuis 2013 par l'équipe du projet de recherche « Barris i crisi » (dont nous avons déjà fait référence), et qui s'intitule sobrement *Mapa de la innovació social a Catalunya*. Près de sept cents initiatives y sont déjà cataloguées, selon quatre catégories (Solidarité citoyenne – Territoire, environnement et énergie – Economie et consommation alternative – Espaces autogérés). Les premiers résultats de la recherche, publiés en mai 2015, révèlent des tendances similaires à celles qui peuvent être observées au travers de *Pam a Pam* : une part prépondérante du secteur de la consommation (ainsi que du secteur coopératiste et des espaces autogérés) et une forte concentration des initiatives à l'aire métropolitaine (près de 75%), celle-ci pouvant s'expliquer par la corrélation avec la répartition de la population au niveau territorial (Blanco, Cruz, Martínez, 2015).

La complémentarité entre économie solidaire et innovation sociale provenant des mouvements citoyens est d'autant plus frappante car toutes deux se basent sur un système de valeurs quasi-identiques. Comme le rappelle la XES, « *Il s'agit d'une économie construite à partir de valeurs alternatives et contre-hégémoniques : autogestion, aide mutuelle, démocratie économique, équité, indépendance, compromis avec la société, etc...* » (2009, p.118). De la même manière que les pratiques citoyennes d'innovation sociale se font généralement en méfiance des pouvoirs institutionnels coupables de déficiences des politiques générales (Blanco, Cruz, 2013), sans parler d'une opposition idéologique aux mécanismes du marché, l'économie solidaire prétend se réappropriier l'espace public par la revendication de l'existence d'un secteur public « populaire » différent du secteur public « d'état » comme du secteur privé mercantile. Ainsi toutes deux travaillent pour un changement de paradigme sociétal et urbain, à partir de processus d'auto-organisation et d'autodétermination sociale, se fondant dans un mouvement plus large de changement, de « radicalisation » (selon les termes employés par la XES) démocratique en faveur de la participation citoyenne active. En quelque sorte, une fusion entre le savoir citoyen et le savoir de l'expert, qui pourrait prendre forme institutionnellement par la proposition d'une loi encadrant l'économie sociale et solidaire en Catalogne menée par un groupe de travail interne à la XES depuis 2013, devant le refus du gouvernement de la *Generalitat* de mener la réflexion pourtant demandée par le Parlement catalan (résolution du 27 septembre 2013). Celle-ci, toujours en discussion au sein de la XES et avec des experts extérieurs, définit (provisoirement) ainsi ce que doit être l'ESS, bien au-delà du seul aspect économique : « *l'ensemble des initiatives dont les membres, de formes associative, coopérative, collective ou individuelle, créent, organisent et développent démocratiquement et sans avoir obligatoirement un but lucratif, des processus de production, d'échange, de gestion, de distribution des excédents, de la consommation et du financement des biens et services pour répondre à des besoins qui sont guidés par des relations de solidarité, de coopération, de*

don, de réciprocité et d'autogestion défendant les biens communs, naturels et culturels ; ainsi que la transformation égalitaire de l'économie et de la société dans le but du bien-être, de la reproduction et de la durabilité de la vie de l'ensemble de la population ».

3.3.2. Coopératisme et logement, couple vertueux ? De l'idéologie communautaire au pragmatisme libéral et spéculatif

Une telle diversité des visions de l'ESS en Catalogne entraîne inévitablement des actions bien différentes, et notamment dans le domaine du logement. Les réponses qu'apportent les partisans de chacune des écoles sont par ailleurs définies par la population et les situations auxquelles ils dédient leurs actions. Loin des initiatives répondant à des situations d'urgence habitative, comme peut l'être par exemple la toute récente fondation *Hàbitat 3* née de la *Taula d'Entitats del Tercer Sector Social*, et qui est hors de notre propos, nous nous intéressons dorénavant au coopératisme de logement, qui nous semble par les termes employés être *théoriquement* une bonne voie vers la mise en place d'alternatives au modèle espagnol et catalan de logement, dans un contexte économique, social et sociétal largement redessiné ces dernières années.

C'est pour ces raisons que notre propos s'attachera à démontrer pourquoi ces pratiques (praxis), pourtant menées au nom d'une idéologie, le coopératisme, porteuse de principes alternatifs à notre société capitaliste, sont *dans les faits* insatisfaisantes pour répondre aux défis structurels et conjoncturels de la problématique catalane du logement, pour mettre en place une « autre culture » de l'habitat, galvaudant par conséquent d'une certaine manière l'idéologie dont elles reprennent le terme ainsi que l'histoire et les conditions de son implantation en territoire catalan.

3.3.2.1. Le coopératisme, définition et idéologie(s)

La notion de coopératisme et de coopérative fit son apparition au début du XIX^{ème} sous le terme de coopération¹⁸⁸, utilisé en 1828 par le réformateur social britannique Robert Owen (1771-1858), pour beaucoup étant le « père de la coopération ». Il la définissait alors comme « *un système industriel universel, fondé sur l'égalité des privilèges et sur la distribution équitable de la richesse nouvellement créée* », l'opposant de fait à la compétition conflictuelle sur laquelle se base le capitalisme. Dans son esprit, il s'agissait de contraster le système individualiste de la compétition avec le système de la coopération mutuelle (Owen, 1844, cité dans Draperi, p.4), se basant sur une moralisation du système industriel à travers une communauté réformée, instruite selon une éducation appropriée et logée dans des conditions favorables. Cette notion de coopération à la fois théorisée et mise en pratique par R. Owen fut sans aucun doute la source d'inspiration principale des penseurs du *Socialisme*

¹⁸⁸ Selon le dictionnaire Larousse (2015), la coopération représente une « *Action de coopérer, de participer à une œuvre commune* ». Pour le dictionnaire de la Real Academia de la Lengua Española, « *Acción y efecto de cooperar* ». Enfin, selon le dictionnaire de l'Institut d'Estudis Catalans, moins prosaïque, « *Acció col·lectiva que persegueix un benefici comú* »

Utopique, dont Charles Fourier (1772-1837) était l'une des figures. Celui-ci développa les idées et le modèle de cité nouvelle de R. Owen basées sur la morale et la coopération, notamment à travers l'urbanisme (la commune-type dénommée *Phalange*) et l'architecture (le bâtiment organique à usage communautaire dit *Phalanstère*). La première moitié du XIX^{ème} siècle vit d'ailleurs se concrétiser diverses théorisations et initiatives reposant sur le courant du Socialisme Utopique, comme par exemple le concept d'Icarie d'Etienne Cabet (1788-1856), proposant une évolution du modèle d'Owen et reposant sur des principes de rationalisation et d'hygiène, et non plus seulement sur la coopération. En outre, c'est en 1844 qu'apparut ce qui est unanimement considéré comme la première coopérative moderne (bien que ce terme n'existait pas à l'époque) : la *Rochdale Equitable Pioneers Society*. Loin de toute conceptualisation des formes de la cité nouvelle industrielle conduite par les socialistes utopiques, cette initiative menée par vingt-huit tisserands offrit une première expérience d'un collectif ouvrier regroupé autour des principes d'équité, de coopération, d'égalité et de solidarité, dictés par R. Owen, afin de protéger et d'améliorer ensemble les conditions d'acquisition financière et de qualité de l'alimentation quotidienne devant les pratiques excessives des commerçants. La large diffusion à l'échelle mondiale de cette expérience au cours de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, ainsi que l'apparition des théories sur le capital et le marxisme dans les travaux de K. Marx et F. Engels, critiques sur les principes des socialistes utopiques, marquèrent alors la fin de la définition utopiste de la ville et de l'habiter selon la société industrielle naissante, reposant sur la coopération et la communauté. Ces événements lui donnèrent un caractère rationnel, la coopération permettant aux ouvriers de s'émanciper vis-à-vis du capitalisme à travers leur regroupement par communauté, par collectif à la fois pour défendre leurs propres intérêts en commun (ce qui donna naissance au syndicalisme) et pour améliorer leurs conditions de vie par l'auto-organisation (le coopératisme).

Par conséquent, la notion originelle de coopération fut peu à peu remplacée par les termes de coopérative et de coopératisme. Ce dernier appartient en français essentiellement au champ des sciences économiques et politiques¹⁸⁹ ; alors qu'en espagnol (*cooperativismo*) comme en catalan (*cooperativisme*), la définition est plus proche de l'idée d'associationnisme, faisant référence au « *Mouvement, idéologie et ensemble des théories relatives aux coopératives* » selon le dictionnaire de l'Institut d'Estudis Catalans. En Catalogne, le coopératisme a été théorisé par les travaux des réformateurs sociaux Joan Salas Antón (1854-1931), proche de l'idéologie sur le mouvement coopératif de Charles Gide (1847-1932), ainsi que Cebria de Montoliu (1873-1923), se référant plutôt au mouvement culturel et socialiste anglo-saxon (voir par ailleurs l'**encadré n° 3**, p.147).

Quant à la notion de coopérative, elle fut instituée lors du premier congrès de l'Association Coopérative Internationale (ou ACI), tenu en 1895 à Manchester. Reprenant les valeurs éditées par les *Équitables Pionniers de Rochdale* (démocratie, égalité, équité, solidarité), le congrès émit alors une définition de la coopérative, valable

¹⁸⁹ Le coopératisme est défini comme la « *Doctrine préconisant le développement et la généralisation des associations coopératives* » (CNRTL, 2015) ou encore « *Doctrine qui veut résoudre la question sociale par le développement et la généralisation de la coopération, notamment de consommation* » (Larousse, 2015).

mondialement encore aujourd'hui : « une association autonome de personnes unies volontairement afin d'atteindre leurs besoins et leurs aspirations économiques, sociaux et culturels communs par le biais d'une entreprise au capital commun et contrôlée démocratiquement »¹⁹⁰, résumée par ailleurs dans la devise de l'organisation « Tous pour un et un pour tous »¹⁹¹. En 1995, à l'occasion du centenaire de l'AIC, les principes de la coopérative ont été revus, et sont désormais les suivants¹⁹² : 1) Adhésion volontaire et ouverte ; 2) Contrôle démocratique des membres ; 3) Participation économique des membres ; 4) Autonomie et indépendance ; 5) Éducation, formation, information ; 6) Coopération entre les coopératives ; et 7) Engagement envers la communauté. Au-delà de cette définition officielle, il nous semble tout de même opportun de signaler certaines définitions afin de comprendre toute la diversité d'interprétation. Ainsi, selon A. Pérez Baró (1902-1989), la coopérative est « l'union de volontés individuelles, d'efforts personnels, d'intérêts communs, volontairement accordées afin d'atteindre des objectifs collectifs » (1974, p.93). D'après le Dictionnaire d'économie et de sciences sociales de Claude-Danièle Echaudemaison, une coopérative est une « entreprise collective dont les membres, associés à égalité de droits et d'obligations, mettent en commun travail et éventuellement capital pour satisfaire eux-mêmes leurs besoins sans dépendre du marché et sans rechercher le profit » (Échaudemaison, 1996).

En ce qui concerne la législation espagnole et catalane en la matière, Juan Aymerich Cruells souligne dans sa thèse (2008) que celles-ci ont été largement modifiées selon les régimes et les priorités politiques, mais démontrent une tendance à l'accroissement de leur champ de compétence. La législation centrale en vigueur (*Ley 27/1999 de cooperativas*, du 16 juillet 1999) indique en effet que n'importe quelle « activité économique » peut être développée et organisée sous la forme d'une société coopérative, se satisfaisant pour le reste à faire référence aux grands principes déclarés par l'ACI¹⁹³. Finalement la loi catalane (*Llei 18/2002, de 5 de juliol, de cooperatives*), qui est beaucoup plus descriptive que la loi centrale, se réfère aux principes d'« intérêt commun » des sociétaires, ainsi qu'à la « communauté » développant une activité de « base collective » dans laquelle « les intérêts collectifs sont au-dessus de toute idée de bénéfice particulier ». De plus, la législation fait siens les principes formulés par l'ACI, elle n'en fait pas référence sinon qu'elle les intègre directement dans la loi. Enfin, ce sont « toutes les activités économiques ou sociales » qui peuvent prendre la forme d'une société coopérative, se rapprochant un peu plus des activités et de l'idéologie de l'ESS¹⁹⁴. Ainsi, paraphrasant J. Aymerich Cruells (2008, p.32), le

¹⁹⁰ Selon la page Internet de l'AIC, *Qu'est-ce qu'une coopérative ?* <http://www.ica.coop/fr/> (consulté le 24 avril 2015).

¹⁹¹ Selon la devise formulée par Alexandre Dumas (1802-1870) dans son roman le plus célèbre *Les Trois Mousquetaires* (1844).

¹⁹² Page internet de l'AIC, *op. cit.*

¹⁹³ Article 1.1. « *La cooperativa es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con estructura y funcionamiento democrático, conforme a los principios formulados por la alianza cooperativa internacional, en los términos resultantes de la presente Ley.* »

¹⁹⁴ Article 1, définition « *1. Les cooperatives són societats, amb plena autonomia i sota els principis*

mouvement coopératif, avec plus de cent cinquante ans d'existence, représente non seulement une forme économique, un nouveau modèle d'entreprise, mais sinon toute une philosophie sociale. Il s'agit en effet de supprimer le bénéfice économique propre au capitalisme, comme le résumait Charles Gide (1847-1932) : « *La coopération est une association qui vise la suppression du bénéfice* » (Totomiantz, 1923, cité dans Aymerich Cruells, 2008, p.32).

ENCADRÉ n°3

Cebrià de Montoliu de Togores, réformateur social, militant d'un nouvel urbanisme

Au cours du premier tiers du XX^{ème} siècle, la Catalogne a vu apparaître au sein de son territoire un modèle de planification urbaine socio-écologique qui constituait une alternative crédible à l'urbanisme « bourgeois » (Masjuan Bracons, 2000, p.21). Ce dernier, né de la mise en œuvre des théories de Idelfons Cerdà et de son concept d'« *Eixample il·limitat* » pour le projet d'extension de la ville de Barcelone de 1859-1863, porte en lui les racines du concept de croissance urbaine illimitée sur lequel repose encore actuellement notre vision de l'aménagement, comme le modèle immobilier espagnol aujourd'hui en crise profonde (Naredo, 2011).

Cet « *urbanisme alternatif et écologique* » comme le qualifie Eduard Masjuan Bracons (2000), arriva en Catalogne par l'intermédiaire de Cebrià de Montoliu, humaniste et réformateur social, qui introduisit les pensées du mouvement culturel et socialiste de William Morris et de John Ruskin, de « ville organique » et propositions proto-écologistes de Patrick Geddes, mais surtout les modèles de cité jardin et de ville sociale de Ebenezer Howard. De ce point de vue, Cebrià de Montoliu ne militait pas pour un changement radical de système, loin de toute idéologie anarchiste ou révolutionnaire, mais s'inscrivait dans les courants réformateurs et le socialisme municipal anglais (F. Roca, 1971, p.41), comme le néo-utopisme ou le coopératisme intégral par exemple, qu'il théorisa sous la forme d'une nouvelle science : la *Science Civique*. Selon Montoliu, « *une expérience d'ensemble est nécessaire, où les divers aspects de la question (urbaine) et les diverses méthodes jusqu'ici employées se combinent et s'entraident dans un jeu fécond, afin d'implanter d'une pièce et dans leur aspect multiforme toutes les réformes qui jusqu'à présent n'ont été abordées que partiellement* » (cité dans F. Roca, 1971, p.42). Pour ce faire, la conception organique de la ville devait être le modèle à développer, et la cité-jardin le moyen pour y arriver, en s'appuyant sur « *la participation active et réelle* » des citoyens afin de prendre en compte l'ensemble de la société. Montoliu appliqua les dires de P. Geddes, qui affirmait que pour urbaniser, il fallait tenir compte de tous les organes et fonctions de la ville, et donc mener préalablement des études (par l'intermédiaire d'enquêtes sociologiques) pour pouvoir donner des réponses efficaces à la société en matière de logement et d'espaces publics (Fernández Plé, 2010, p.25).

de lliure adhesió i de baixa voluntària, amb capital variable i gestió democràtica, que associen persones físiques o jurídiques que tenen necessitats o interessos socioeconòmics comuns, amb el propòsit de millorar la situació econòmica i social de llurs components i de l'entorn comunitari, fent una activitat empresarial de base col·lectiva, en la qual el servei mutu i l'aportació pecuniària de tots els membres permetin de complir una funció que tendeix a millorar les relacions humanes i a posar els interessos col·lectius per damunt de tota idea de benefici particular.

2. Els principis cooperatius formulats per l'Aliança Cooperativa Internacional s'han d'aplicar al funcionament i a l'organització de les cooperatives, s'han d'incorporar a les fonts del dret cooperatiu català com a principis generals, i aporten un criteri interpretatiu d'aquesta Llei.

3. Tota activitat econòmica o social pot ésser objecte d'una societat cooperativa. »

Afin de mettre en œuvre ce modèle, il s'appuya sur les concepts de coopérative et de communauté, tout comme le préconisait E. Howard dans son ouvrage *Garden cities of Tomorrow* (1898) pour le développement de la *Ville Sociale*. En effet, Montoliu signalait en 1914 que la coopération était « *le lien entre construction civique, logement populaire et cités-jardins* », ainsi que la meilleure alternative où « *s'élimine la propriété individuelle du sol, permet la participation des ouvriers et artisans dans le processus d'édification de maisons bon marché, par le système de location permettant aux associés de jouir d'un prix bas* » (cité dans Tatjer, 1997, p.417). Ainsi, afin de résoudre les problèmes de structure urbaine et de spéculation foncière, Montoliu défendit l'idée que le modèle de cité-jardin ne pouvait être mené que selon une forme de gestion collective : la coopérative (Torres i Capell, 1987, p.85).

À travers l'organe du *Museu Social*, créé conjointement par la municipalité de Barcelone et la Députation provincial en 1909, afin d'apporter des solutions à la problématique des logements ouvriers, il développa différentes initiatives qui eurent toutes des résultats décevants. La première Loi sur les Maisons à Bon Marché (*Ley de casas baratas*), promulguée le 12 juin 1911, ainsi que la création de l'organisme municipal *Institut de l'Habitació Popular* à Barcelona devaient lui permettre de promouvoir et de diffuser la création de coopératives de cités-jardin, auxquelles le *Museu Social* apportait conseils et aides financières (Tatjer, 1997, p.417). Pour autant, rares furent les coopératives prônant ce modèle urbain organique à s'être développées en faveur de l'habitat populaire comme le souhaitait Montoliu. La plupart des exemples de cités-jardins en Catalogne furent développés par de grands propriétaires fonciers et industriels, qui dévièrent le modèle de sa cause. Il est très intéressant d'ailleurs de remarquer que l'urbanisme organique de Montoliu ait pu évoluer dans la pratique vers la création d'urbanisations et de lotissements pour résidence secondaire (Roca, 1971, p.43) qui sont les exemples de la planification urbaine selon Idelfons Cerdà, repris par Le Corbusier, et qui est toujours d'actualité (Masjuan Bracons, 2000, p.12). Au final, devant le manque d'enthousiasme, le *Museu Social* disparut en 1919, et Montoliu s'expatria aux Etats-Unis afin de développer la ville organique de *Fairhope*.

3.3.2.2. Coopératisme et logement en Catalogne, des rapports pleins d'ambiguïté

L'industrialisation massive et rapide de l'ensemble du territoire catalan, et notamment de Barcelone, a fait apparaître dès le milieu du XIX^{ème} siècle une classe ouvrière et populaire très importante. La problématique des logements ouvriers a fait l'objet à la fois de solutions institutionnelles (publiques), paternalistes (de la part des propriétaires d'entreprises, des élites bourgeoises) et internes aux mouvements ouvriers (auto-organisation, autogestion). La politisation précoce des mouvements ouvriers (voire leur radicalisation) et le fort intérêt développé pour les pratiques coopératistes ont fait naître des formes d'habitats originales par rapport au reste de l'Espagne. L'apport de discours idéologiques et de pratiques étrangères ont également été une source d'inspiration très forte. C'est à partir des années 1880 que la question du logement populaire commence à obtenir des réponses au niveau catalan, du moins des initiatives prenant en compte l'ensemble de la problématique. Mais il est impossible d'analyser ces éléments sans s'attarder sur le mouvement coopératif en Catalogne, et plus particulièrement à Barcelone, qui fut l'une des villes pionnières dans la

diffusion et le développement du dit mouvement au sein de l'Espagne. Ce fut en effet à Barcelone que fut créée la première coopérative espagnole (de production), en 1840. À partir de 1865 et la diffusion de l'expérience de la Société des Équitables pionniers de Rochdale, le mouvement coopératif s'intégra durablement dans la société catalane, selon les principes de la coopération anglaise, notamment par l'aide de politiciens convaincus (Josep Roca Galès ou Joan Salas Antón, proche du socialisme utopique). Si elles furent d'abord dédiées à la production, rapidement les premières coopératives réunirent diverses sections et compétences : production donc, mais aussi consommation, santé, crédit, épargne... Elles se répartissaient sur l'ensemble du territoire catalan, avec une majorité à Barcelone et les communes les plus proches, mais toujours dans des espaces industrialisés. Le mouvement coopératif commença peu à peu à intégrer une certaine maturité organisationnelle : en 1898 fut célébrée la première Assemblée de Coopératives de Catalogne, relayée l'année suivante par le premier Congrès Catalan de la Coopération et la naissance de la Chambre Régionale des Coopératives de Catalogne et des Baléares. Si le mouvement n'était alors pas totalement uniforme quant à la base idéologique du coopératisme à adopter en Catalogne, entre modérés et réformistes, il permit néanmoins de créer une organisation sociale à valeur universelle et une alternative au socialisme marxiste. Pour autant, cela n'empêchait pas certaines personnes à l'intérieur du mouvement coopératiste de se réclamer d'inspiration anarchiste et proudhonienne, considérant la coopérative comme un instrument au service du mouvement ouvrier, en faveur d'un changement radical et révolutionnaire de la société (Tatjer, 1997).

En parallèle, les idées de Charles Fourier sur le logement ouvrier se diffusèrent peu à peu auprès des dirigeants industriels catalans, qui développèrent alors des projets de colonies industrielles proches du modèle urbain du *familistère de Guise* de Jean-Baptiste Godin. Loin des valeurs de coopération et d'association, d'émancipation et de participation de la classe ouvrière dans le capital de l'entreprise, ils adaptèrent les concepts de regroupement, de communauté, de logement ouvrier sain pour mieux les détourner en leur faveur. Il s'agissait d'un modèle très répandu dans l'ensemble de la péninsule ibérique à partir des années 1850, comme l'a analysé Gràcia Dorrel-Ferré *et al.* (2008), et particulièrement en Catalogne qui en compta jusqu'à plus d'une centaine, réparties dans les vallées intérieures des cours d'eau les plus importants, afin d'utiliser leur force motrice. En effet, la colonie industrielle était un type de village ouvrier, d'initiative privée (le propriétaire de l'usine), créé de toute pièce et éloigné de tout. Elle regroupait ainsi sur un même site lieux de production, lieux de vie des ouvriers et des responsables, ainsi que l'ensemble des équipements nécessaires à « l'épanouissement » de la classe ouvrière au sein de la colonie, sous la tutelle du « patron ». En clair, une forme aboutie de **paternalisme patronal**, qui démontrait bien l'emprise de la classe dirigeante sur la question des logements ouvriers au cours du XIX^{ème} siècle.

Au tournant du XX^{ème} siècle, la problématique de logement de la classe ouvrière s'étendit peu à peu à la classe populaire (non seulement des ouvriers mais également l'ensemble des travailleurs et leur famille), et l'apparition du phénomène de *barraquisme* (bidonvilles) devint un élément visible du manque de prise en compte par les pouvoirs publics. C'est à cette période, entre 1881 et 1891, que quelques initiatives de coopératives

se développèrent au sein de la classe ouvrière catalane en tant qu'organisme de gestion de projets pour la construction des logements populaires. La compétence en matière de logement était encore très marginale, limitée à quelques projets de quartiers coopératifs qui apparaissaient çà et là, toujours dans des espaces industrialisés, et comprenaient pour la plupart des espaces de vente et de réunion, et l'édification de logements unifamiliaux (maison avec potager) pour leurs associés. Ceux-ci étaient destinés soit à l'accession à la propriété, comme l'expérience de *La Obrera Mataronense*¹⁹⁵, soit à la location (*La Redentora* dans le quartier barcelonais de Sants, *La Fraternitat* dans celui de La Barceloneta), la coopérative restant la propriétaire des logements. Ce phénomène (marginal) d'intégration de nouvelles compétences de la part de coopératives de production apparut afin d'apporter collectivement une amélioration des conditions de vie de ses sociétaires ouvriers, devant les lacunes de l'État à légiférer et le désintérêt de la classe dirigeante à y répondre. Il s'agissait sans aucun doute des premières expériences de tiers-habitat, entre public et privé, promouvant une forme hybride de logement basée sur la coopération. Certains politiciens réformistes¹⁹⁶ tentèrent tout de même d'apporter une réponse des institutions publiques au problème de logement des classes ouvrières et populaires, notamment en facilitant le financement de constructions populaires. Cette réflexion déboucha sur la promulgation en 1911 de la première législation espagnole en faveur du logement populaire, la dite *Ley de casas baratas*¹⁹⁷, qui s'appuya sur le rôle central de la formule coopérative, tant pour la promotion, la construction et l'acquisition de ces maisons destinées aux classes populaires (Tatjer, 1997). Cette législation nationale marqua un avant et un après pour les coopératives de logement, qui se développèrent à un rythme rapide à partir de cette date, grâce notamment aux exemptions fiscales que leur accorda la loi.

Barcelone représenta un foyer de réflexions et de mises en pratique de logements populaires très important à l'échelle de l'Espagne. La création coup sur coup de trois entités¹⁹⁸ à partir de 1911 montra, au-delà d'une volonté certaine de répondre au problème du logement ouvrier dans un contexte urbain très exposé, un intérêt pour la mise en œuvre d'un urbanisme alternatif. Le modèle urbanistique anglo-saxon théorisé par William Morris et Ebenezer Howard, dont l'ouvrage *Tomorrow : A Peaceful Path to Social Reform*, publié en 1898 eut un grand retentissement auprès de la population par l'introduction du modèle de cité-jardin, fut dans ce cas indéniable. En s'éloignant de la situation de l'individu et lui préférant celle du groupement humain dans l'espace urbain, dans la cité, les théories culturalistes (Choay, 1965) reçurent un écho important auprès du mouvement coopératif

¹⁹⁵ Ce projet de « quartier coopératif » fut planifié afin d'accueillir les nouvelles installations de cette coopérative de filature à Mataró, et dessiné par le jeune architecte Antoni Gaudi. Il comprenait à l'origine la construction de bâtiments de production, bâtiments communautaires (école, gymnase, bibliothèque, toilettes publiques) et de seize maisons collectives à destination de ses sociétaires. Seuls une halle de production et deux logements furent réalisés entre 1878 et 1885.

¹⁹⁶ En 1905, le politicien catalan Ramón Albó est à l'initiative de la création de l'entité bénéfique *La Obra del Hogar*, la première tentative développée par les pouvoirs publics en faveur du financement de nouveaux logements dignes, suivant l'exemple réalisé à Lyon.

¹⁹⁷ Cette loi s'inspirait notamment de la législation française en la matière et de la loi dite « habitations à bon marché », apparue en 1894.

¹⁹⁸ Création de la *Cooperativa Catalana de Cases Barates* en 1911, de la *Societat Civica de la Ciutat Jardí* en 1912 et de la *Cooperativa Catalana d'Estalvi i Habitació* en 1913, toutes basées à Barcelone.

catalan, qui vit dans le modèle pratique de cité-jardin un moyen d'affranchir les classes populaires de leur situation précaire sur la question du logement (Choay, 1965). C'est notamment à l'initiative de Cebrià de Montoliu (voir **encadré n°3**, p.147), qui importa le modèle en Catalogne tout en se basant sur d'autres formules comme les coopératives de locations en Angleterre et en Allemagne, que se développa un important système de coopératives proposant à leurs sociétaires des logements unifamiliaux bon marché en location. En effet, Cebrià signalait en 1913 que la coopération était « *le lien entre construction civique, logement populaire et cités-jardins* », ainsi que la meilleure alternative où « *s'élimine la propriété individuelle du sol, permet la participation des ouvriers et artisans dans le processus d'édification de maisons à bon marché, par le système de location permettant aux associés de jouir d'un prix bas* » (cité dans Tatjer, 1997).

L'idéal coopératif porté par Montoliu fut ensuite totalement mis à nu, défait de son concept de planification et de sa structure urbaine socio-écologique et participative. Comme le signale Horacio Capel (1975), les propriétaires fonciers se convertirent en promoteurs et adoptèrent alors seulement l'idée de ce qui fut formulé populairement comme de « *la caseta i de l'hortet* », oubliant au passage (par intérêt) celles de luttes contre la spéculation foncière et d'organisations d'équipements collectifs, pourtant centrales dans le concept de cité-jardin. Cette conception tronquée fut amplifiée par les différentes lois sur les maisons à bon marché apparues au cours des années 1920 qui étendirent les aides fiscales. En effet, la première loi ne permit pas d'apporter une réponse contundante, les foyers de *barraquisme* s'étendant inlassablement. Sous le régime dictatorial de Primo de Rivera, de nouvelles lois relatives aux maisons à bon marché se succédèrent à un rythme effréné (1924, 1925, 1927, 1928), et orientèrent la politique sociale de logements populaires vers un renforcement du principe de propriété et du corporatisme de classes moyennes (fonctionnaires et militaires), ainsi que vers l'intervention publique et politico-syndicale face à l'urgence sociale. Cette période marqua un changement profond dans le rôle des coopératives de logement, qui devinrent un instrument de propagande politique et se détachèrent peu à peu de leur caractère « citoyen », et à une moindre mesure de leur attachement au bien-être des classes populaires et à la coopération. En Catalogne, la fièvre constructiviste précédant l'Exposition Universelle de 1929 de Montjuïc¹⁹⁹ marqua un tournant définitif dans la planification et la politique publique de logement populaire, ainsi que du rôle dévolu aux coopératives (promotion et construction). La création en 1927 à Barcelone du *Patronato de la Habitación* marqua l'action publique locale en matière d'urgence social habitative, qui conduisit à la construction de quartiers nouveaux de maisons à bon marché en périphérie du centre, sur le modèle de la cité-jardin, afin d'accueillir les personnes délogées des diverses zones de bidonvilles dans le cadre de l'Exposition Universelle²⁰⁰. De plus, lors du premier Congrès national des coopératives de maisons à bon marché, tenu à Barcelone cette même année,

¹⁹⁹ Cette forte intensité s'explique par la volonté du régime de débarrasser Barcelone de ses bidonvilles, beaucoup trop voyants pour le pouvoir à l'heure de recevoir des hôtes du monde entier.

²⁰⁰ José Luis Oyón (2008, p.222 à 226) démontre d'ailleurs que cet organisme est apparu pour répondre à un problème ponctuel créé par les pouvoirs publics, et jamais comme un élément d'une politique globale structurelle en faveur du logement populaire.

l'objectif final fut très clairement énoncé dans les conclusions : l'accès à la propriété et le logement sain. Selon la déclaration émise lors de cet évènement par le représentant de la *Cooperativa de la Construcción de Cornellà de Llobregat*, « nous ne souhaitons pas ni exagérer ni prétendre développer la thèse selon laquelle la possession d'un logement puisse être en soi capable de rendre des miracles au moral des propriétaires, mais il est évident que la propriété est un des meilleurs facteurs susceptibles de contribuer à l'amélioration de la condition humaine et l'élévation de la spiritualité » (cité dans Tatjer, 1997, p.419).

Le retour de la République en 1931 et ses répercussions au niveau catalan²⁰¹ permirent de doter pour la première fois les coopératives de lois propres (en 1931 au niveau national, en 1934 au niveau catalan), et ainsi de reconnaître et réguler celles dédiant leurs activités au domaine du logement. Cette période marqua également la diffusion de divers principes antagonistes au sein du mouvement coopératif catalan de penseurs sociaux tels que Charles Gide, Henry George ou encore John Ruskin, ainsi que de théories marxistes, et des idéaux anarchistes (pour une abolition de l'état et du capitalisme et l'instauration d'une société égalitaire fondée sur l'autogestion et la responsabilité individuelle), auxquels s'ajouta une branche issue du catholicisme. Cette contradiction, entre d'une part centralisme d'état et transformation du capitalisme, d'autre part centralisme d'organe et socialisme, enfin instauration d'une société égalitaire fondée sur l'autogestion et la responsabilité individuelle, se renforça durant la période de la Guerre Civile espagnole (1936-1939) par un affrontement idéologique sur le modèle de société et le rôle que devaient y tenir les coopératives. La collectivisation, défendue par l'anarcho-syndicalisme catalan (alors très puissant), et le coopératisme eurent alors beaucoup de mal à coexister, malgré la même finalité autogestionnaire (Aymerich, 2011). Ces dissensions eurent bien évidemment des conséquences sur les coopératives de logement, qui ajoutées à la disparition progressive des aides fiscales en faveur de la construction et l'accession aux maisons à bon marché, continuèrent à jouer un rôle marginal dans la problématique du logement populaire. Cependant, elles connurent un mouvement horizontal de dépolitisation et dés-instrumentalisation de la part des pouvoirs publics, favorisant leur remise en question et leur rôle, leur appropriation par les citoyens afin de se rapprocher de l'idéal communautaire et autogestionnaire des origines du mouvement, notamment de Robert Owen et Charles Fourier. Par sa capacité d'autogouvernement, la *Generalitat* reprit à son compte la question du logement populaire, et développa de grands programmes publics d'édifications dans toutes les villes de Catalogne, principalement à Barcelone. L'intérêt des autorités catalanes pour l'approche rationaliste et fonctionnaliste de la cité et du logement, initiée par le CIAM et Le Corbusier²⁰², modifia la manière d'aborder la mise en pratique de ces programmes : non plus seulement des maisons individuelles à bon marché fondées sur le modèle de cité-jardin, mais surtout l'apparition de grands blocs d'appartements, prémices de l'édification de grands ensembles. Le dénommé *Grup d'habitatges obrers* (ou *Casa Bloc*) construit entre

²⁰¹ Déclaration d'indépendance en 1931, gouvernement autonome et retour de la *Generalitat* en 1932.

²⁰² Outre les activités du GATCPAC, la *Generalitat* et le gouvernement municipal demandèrent à Le Corbusier et ses disciples de réfléchir à une planification plus « moderne » de Barcelone et des communes limitrophes, qui déboucha sur le dit « Plan Macià » en 1934.

1932 et 1936 dans le quartier ouvrier de Sant Andreu est le meilleur exemple de cette volonté des autorités catalanes d'orienter la promotion publique de logements pour les classes populaires selon les principes rationalistes.

Selon Mercé Tatjer (1997 p.419), il en existait en 1936 seulement une cinquantaine qui se trouvait répartis sur tout le territoire, principalement à Barcelone (trente-deux) et les grandes villes alentours. Entre 1911 et 1936, les entités coopératives avaient construit autour de sept-cents logements à Barcelone, une quantité extrêmement faible comparée au total réalisé²⁰³. De plus, leurs objectifs et leurs caractéristiques étaient loin d'être uniformes, ce qui était dû en partie aux divers courants du coopératisme et à cette instrumentalisation politique de la gestion coopératiste durant les années de dictature. Pourtant, les approches plus collectives ainsi que l'esprit coopératif s'évanouirent devant l'intérêt économique libéral et la mise en place d'une culture de la propriété, la gestion coopérative de la promotion et de la construction permettant d'accéder (ou de rendre accessible) plus facilement à la propriété. Elle dresse ainsi l'état des lieux suivant (1997, p.420) des coopératives de logement en Catalogne à l'aube de la Guerre Civile, selon trois groupes :

- **les coopératives corporatistes** de classes moyennes « pragmatiques », face à une acquisition nuancée de leur logement (principal ou secondaire). Elles étaient composées principalement de journalistes, d'artistes, de fonctionnaires d'employés, de grandes entreprises de services (électriques, transport) et de groupes syndicaux. Elles développèrent des projets sur base du modèle urbanistique de cité-jardin, avec des maisons isolées d'aspect bourgeois, et les proposèrent à la vente.
- **les coopératives de construction** de maisons à bon marché, de caractère purement professionnel.
- Enfin, **les coopératives de promotion, construction et crédit**, qui mirent en pratique la loi de 1911. Il s'agissait principalement d'entités locales (parfois nationales) proposant l'accession à la propriété aux classes populaires, à l'aide de facilités de remboursement modique à long terme, et de forme exceptionnelle la location de logements. Ce furent toujours des promotions de taille réduite, sous la forme de maisons jumelées dotées d'un petit jardin.

La victoire des troupes franquistes à l'issue de la Guerre Civile et la mise en place d'un nouveau régime dictatorial signalèrent une nouvelle approche de la politique de logement populaire, marquée par le centralisme de décisions et de promotions. Le **tableau 1** (ci-dessous) reprend d'ailleurs la chronologie des grandes étapes dans cette politique durant le régime franquiste. En 1939 naquit l'*Instituto Nacional de la Vivienda*, organisme franquiste en matière de logement lié directement à l'organe syndical unique, et sous tutelle du *Ministerio del Trabajo*. Cette même année fut publiée la première version de la *Ley de Viviendas Protegidas*, expression légale de la conception politique du logement populaire par le régime franquiste, censée remplacer l'idée de maison à bon marché qui n'était plus en

²⁰³ C. Massana (repris dans Tatjer, 1997) estime qu'environ 30 000 logements ont été construits seulement à Barcelone entre 1923 et 1936.

adéquation selon les autorités avec la pensée moderniste et rationaliste de l'habitat. Les coopératives reçurent alors un coup très dur, leurs biens immobiliers furent confisqués, et devinrent (suite à une nouvelle loi des coopératives en 1942) subordonnés à la *Central Nacional Sindicalista*, syndicat de la *Falange española* (parti unique). Il n'existait alors plus aucune coopérative de logement en activité en Catalogne, celles-ci étant interdites par les nouvelles dispositions légales. C'est pourtant en 1942 que fut créé l'*Obra Sindical del Hogar*, organisme technique d'exécution des programmes de politique de logements populaires (ou « protégés » selon le terme employé) développés par l'INV. Selon Marcos Pavía (1971), l'OSH construisit entre 21 500 et 22 000 logements entre 1949 et 1953, ce qui ne permit pas de régler le problème de logements. En effet, les conditions de vie des classes populaires, déjà fortement dégradées par les années de Guerre Civile, continuèrent inlassablement leur spirale négative, le régime dictatorial ne se préoccupant pas de résoudre le manque criant de logement. Il fallut attendre 1954 et la mise en place du premier plan en faveur du logement pour que des moyens importants soient mis en place et que les constructions s'accélérent. En complément de la législation sur le logement protégé, une loi fut publiée afin de rendre la propriété du logement accessible aux revenus les plus bas, par l'intermédiaire d'aides fiscales.

Tableau 1 : Chronologie de la politique du logement populaire sous le régime franquiste.

	1939	Instituto Nacional de la Vivienda (INV)
		Ministerio de Trabajo
		Ley de Viviendas Protegidas
PHASE 1	1942	Obra Sindical del Hogar (OSH)
PHASE 2	1954	Plan sindical de la Vivienda (1954 - 1960)
		Ley sobre viviendas de renta limitada
	1957	Ministerio de la Vivienda
	1958	Plan de urgencia social (<i>Ajuntament de Barcelona</i>)
	1960	Gerencia de Urbanización
		Instituto Nacional de Urbanización (INU)
1961	Plan Nacional de la Vivienda (1962 - 1976)	

Richard Pointelin, avril 2015.

En 1957 fut créé un *Ministerio de la Vivienda* au sein du pouvoir dictatorial, chargé de résorber les nombreux bidonvilles présents dans la plupart des villes espagnoles, et plus particulièrement à Barcelone. Elle ne visait pas seulement les classes populaires, mais également les classes moyennes et hautes, lui projetant une forte valeur morale et politique sur les visions sociales du régime. De fait, les quartiers surgis à cette époque ne se basaient sur aucune reconnaissance de classe, et leur édification profitait non seulement de capitaux publics, mais aussi des fonds sociaux bancaires locaux (caixes d'Estalvis)²⁰⁴. Une certaine

²⁰⁴ Ces premières actions de politique publique du logement s'orientèrent ensuite vers la création de grands ensembles de logements sociaux, destinés aux masses populaires (comme dans les

ouverture du régime à partir de 1955-1960 permit d'assister au retour des coopératives, mais de manière totalement détournée afin de renforcer le paternalisme social franquiste et sa politique (notamment de logements sociaux). En outre, la coopération fut perçue comme un cadre juridique favorable à la gestion et aux aides publiques de la part d'entreprises constructrices et divers groupes de propriétaires-promoteurs afin de profiter des avantages fiscaux établis pour ces types de logements (Tatjer, 2008). Les sociétaires de ce « nouveau coopératiste » n'étaient donc plus seulement issus du monde ouvrier, mais de tous les groupes sociaux, comme le suggérait également la législation en matière de « logements de protection officielle » dont elles devinrent le principal outil de mise en œuvre. Les coopératives de logement furent ainsi un moyen de proposer l'acquisition de logements dignes pour les classes sociales en difficulté, quasi-exclusivement sous le régime de propriété. Il n'est donc pas étonnant de remarquer que la majorité des coopératives de logements créées à cette époque furent en fait des entreprises en régime coopératif se dédiant à la construction de logements populaires.

3.3.2.3. État des lieux

Comme nous avons pu déjà le remarquer précédemment, le retour de la démocratie en Espagne n'a que très peu modifié la vision institutionnelle du logement. En effet, le cadre juridique et les diverses politiques publiques de logement actuels se fondent en grande partie sur la conception franquiste, dont ils reprennent les termes et les principes comme le logement protégé, le logement de protection officielle ou le logement pour les revenus les plus faibles. Au vu de l'état des lieux analysé à la partie 2.1, le modèle de la propriété comme forme d'accès au logement privilégié n'a jamais été remis en question, ni par les pouvoirs politiques, ni par les citoyens, ni par les agents sociaux, et encore moins par le secteur privé cela va sans dire ; jusqu'à l'explosion de la bulle immobilière en 2008 et l'émergence croissante de voix discordantes au sein de la société. Dans ce contexte, et compte tenu du détournement des principes idéologiques de la part des agents publics comme privés dont elles ont été l'objet depuis l'apparition de la première législation en matière de logement populaire au début du XX^{ème} siècle, les coopératives font partie intégrante de ce modèle institutionnel d'accès au logement, un instrument supplémentaire au sein de la matrice capitaliste et libérale qui n'a à aucun moment permis d'encourager une alternative au logement en propriété. Preuve en est, la part de la location dans la tenure de l'habitat, un taux structurellement faible en Espagne, et encore plus en Catalogne. Et ce sans parler du taux famélique du parc de logement détenu par les institutions publiques, l'un des plus bas de tous les pays européens. Les sociétés coopératives de logement sont toujours perçues comme les promoteurs principaux de la politique de logement de protection officielle (*Vivienda de Protección Oficial*, ou VPO - HPO en catalan), l'Administration déléguant à ces organismes privés la majeure partie de la mise en œuvre de sa politique en faveur de l'accès au logement pour la population aux revenus les plus faibles (ce que nous pourrions qualifier comme « logement social »).

quartiers de La Mina ou de Nou Barris à Barcelone), perdant alors cette dimension de mixité sociale.

La législation qui régit les coopératives de logement est décentralisée et de compétence exclusive de chaque communauté autonome²⁰⁵, néanmoins toutes adoptent la même structure et les mêmes objectifs et ne présentent pas de différences fondamentales avec la loi générale et les dispositions de la Constitution espagnole en ce qui concerne le logement. En Catalogne, il s'agit de la loi dite *Llei 18/2002 de cooperatives de Catalunya*, du 5 juillet 2002, qui définit les coopératives de logement de la manière suivante, selon l'article 106.1 : « *Sont dénommées coopératives de logements celles qui ont pour objectif de procurer à prix coûtant les logements, les services et les bâtiments complémentaires à leurs membres sociétaires, en organisant l'usage des éléments communs et en régulant l'administration, la conservation et l'amélioration.* ». Pour ce faire, elles peuvent « *acquérir, fractionner et urbaniser des terrains et, d'une manière générale, réaliser toutes les activités nécessaires afin d'atteindre leurs objectifs sociaux* » (article 106.2). Ainsi, la loi établit très clairement l'objectif des coopératives de logements : favoriser l'accès au logement en propriété par la construction de logements neufs, puis la gestion des parties communes de l'immeuble selon ce qui deviendra une communauté de propriétaires. Selon l'expression « *à prix coûtant* », les sociétés coopératives ne peuvent pas mener en principe des pratiques spéculatives, c'est-à-dire ne pas tirer de profit de leurs activités, ce qui les limite donc à agir en partenariat avec les pouvoirs publics, notamment en ce qui concerne l'acquisition du foncier. Pourtant, l'article 106.3 laisse la possibilité aux coopératives de logements d'opter non seulement pour la construction neuve, mais également pour la réhabilitation de bâtiments existants, « *afin de les céder à leurs membres sociétaires au moyen du régime de jouissance* », tant pour l'usage permanent que temporaire. Par conséquent, la loi autorise deux types de tenure par lesquelles les coopératives peuvent adjudiquer ou céder les coopératives à leurs membres sociétaires, selon l'article 107.3 : « *la pleine propriété* » et « *le plein usage* », selon n'importe quel titre que le droit admet. Sans savoir très bien à quel concept se réfère la loi des coopératives par l'emploi de l'expression « *plein usage* »²⁰⁶, la majeure partie des sociétés coopératives dédie ses activités à l'accès au logement par la propriété, c'est-à-dire par le mécanisme classique de vente, et peu à la location ; agissant principalement sur le marché de protection officielle (logements dits sociaux) mais aussi sur le marché libre.

Il est pourtant impossible de trouver des statistiques officielles permettant d'observer et d'analyser les pratiques des sociétés coopératives en ce qui concerne tant le nombre total de logements construits ou gérés par typologie de tenure, ainsi que selon le marché auxquels ils sont destinés. Seules quelques informations filtrent et qui permettent de se faire

²⁰⁵ À partir du moment où les sociétés coopératives implantent leur siège social et / ou développent leurs activités sur le territoire exclusivement d'une seule communauté autonome. Dans le cas contraire, elles sont régies par la loi centrale, la *Ley 27/1999 de cooperativas*, du 16 juillet 1999.

²⁰⁶ Comme l'explique Ignasi Blajot (dans Martínez García, 2008, p.75 à 82), cette expression est peu claire et pleine d'ambiguïté, selon la manière dont elle est interprétée. En effet, d'après lui, elle peut faire référence soit au droit d'usage, en tant que *droit réel* et reposant sur la définition qu'en fait le Code Civil Catalan (art. 562), soit à la cession de jouissance, c'est-à-dire une location qui, quant à elle, est un *droit obligationnel* défini lui aussi par le Code Civil Catalan (art. 1543) et régulé par la loi centrale sur les baux urbains (*Ley de Arrendamientos Urbanos*). L'une et l'autre sont marquées par de profondes différences en termes de droits et devoirs, comme nous le verrons dans la partie suivante.

une idée générale des agissements des coopératives de logement. Selon la FCHC par exemple, entre 1994 et 2007, les sociétés membres ont construit près de 14 000 logements, dont 12 000 l'ont été à destination du marché des logements protégés, ce qui représente 80% du total des logements protégés construits en Catalogne par des promoteurs privés. En nous intéressant aux chiffres fournis par le *Ministerio de Fomento* concernant le nombre de promotions de logements protégés réalisées en Catalogne selon le type de promoteur (voir le **tableau 2**), nous pouvons pourtant observer que sur la période 2005-2013, les sociétés coopératives ont promu et construit un peu plus de 6 600 logements en régime de logement protégé (VPO), ce qui représente moins de 12% du total de VPO sur cette même période. Les activités dans ce domaine ont par ailleurs totalement chuté sur cette période, le total de promotions VPO comme des promotions des coopératives marquant une baisse d'environ 80% entre les périodes 2005-2007 et 2011-2013 ; ce qui s'explique par la crise profonde du secteur immobilier et notamment de logement protégé par le manque de financement des administrations publiques à toute échelle.

Tableau 2 : Les coopératives dans la promotion de logement protégé en Catalogne. Évolution 2005-2013.

ANNÉES	Total des logements VPO	Promotions de coopératives	Taux de promotions des coopératives
2005	6 932	692	9,98%
2006	7 576	1 439	18,99%
2007	9 201	1 197	13,01%
2008	10 542	915	8,68%
2009	8 982	790	8,80%
2010	7 602	966	12,71%
2011	2 767	259	9,36%
2012	1 638	250	15,26%
2013	663	104	15,69%
TOTAL	55 903	6 612	11,83% <i>(moyenne interannuelle)</i>

Richard Pointelin, avril 2015. Données : Ministerio del Fomento.

Par conséquent, si l'essentiel des activités des sociétés coopératives se fait sur le marché des logements protégés, celui-ci est actuellement en très net régression et sans signe significatif de reprise. Quant au régime de tenure privilégié par les coopératives de logement lors de leurs promotion, en nous basant sur l'observation précédente et sachant que dans le même temps la part de la location dans ce même marché de VPO n'augmente pas, en données relatives comme absolues (voir *infra*, partie 2.1), il est donc raisonnable de conclure que la majeure partie des logements est vendue une fois la promotion et la construction achevées. De plus, si les logements étaient destinés à la location, le nombre total en gestion devrait augmenter, ce qui n'est pas le cas. Ce fait a par ailleurs été très bien exprimé dans un article de Roger Palà Balanyà et d'Anna Tantull Solé, publié en décembre 2010 dans la revue *Cooperació catalana*. Ils y font état de la participation en effet des futurs

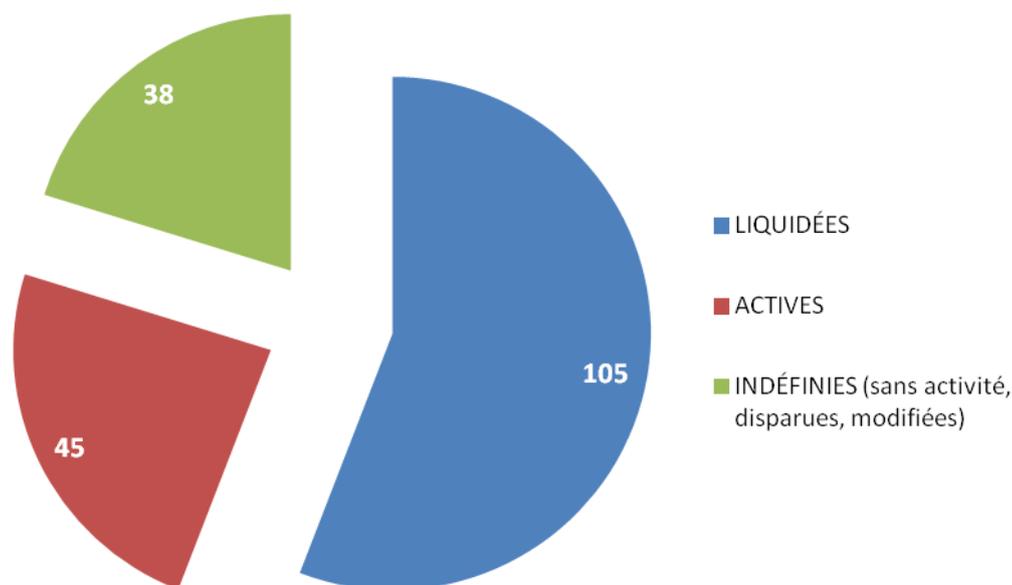
occupants durant tout le processus de construction (durant lequel ils déboursent déjà financièrement une part), et au terme duquel la coopérative disparaît et devient, par un changement de statut permis par la législation, une communauté de propriétaires suite à la division horizontale de l'immeuble.

Une autre analyse nous permet également de comprendre un peu mieux ces pratiques clairement contraires aux principes coopératistes, qui plus est spéculatives²⁰⁷ et qui ne remettent pas en cause ni l'accès au logement, ni le régime de tenure proposé aux citoyens, ni le nombre de logements réellement sociaux (c'est-à-dire par une location accessible, selon les standards européens) et encore moins sa conception même. En nous intéressant en effet au nombre de coopératives de logements créées et dissoutes entre janvier 1991 et janvier 2015 en Catalogne, selon les publications mensuelles du *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC), nous pouvons observer (voir la **figure 8**) que sur les 188 coopératives de logement créées officiellement durant cette période, plus de la moitié (56%) ont été dissoutes, et seulement le quart (24%) sont actives actuellement, parmi lesquelles un tiers a moins de dix ans. D'après les informations à disposition, la majorité des sociétés coopératives a été liquidée à la livraison des logements sans se transformer obligatoirement en communautés de propriétaires²⁰⁸, la disparition pure et simple pour des raisons économiques principalement ou administratives étant également une autre voie, certaines n'ayant même jamais réellement initié leurs activités de promotion et de construction. Le délai moyen entre la création et la liquidation oscille entre huit et dix ans, le temps d'assurer l'ensemble des tâches techniques, commerciales, économiques ou encore juridiques jusqu'à la livraison des logements à leurs occupants. Il existe en outre un doute quant à une part non négligeable (20%) du total de coopératives créées depuis 1991 qui, bien qu'aucune trace de cession d'activité n'ait été constatée dans les documents officiels, sont totalement inactives depuis de nombreuses années, la moitié ayant d'ailleurs été créées avant 1995. Nous pouvons donc considérer sans risque que celles-ci viennent s'ajouter aux 105 officiellement liquidées, soit au final près des deux tiers des sociétés coopératives (au bas mot) disparues depuis 1991.

²⁰⁷ Les propriétaires peuvent en effet revendre, après un délai de carence permis par la loi, leurs biens sur le marché libre, faisant ainsi une belle plus-value sur un logement acquis « à prix coûtant » grâce au système coopératiste lors de sa promotion.

²⁰⁸ Nous avons pu retrouver trace d'une telle modification officielle pour seulement 5 coopératives entre 1991 et 2015, ce qui ne veut pas dire que d'autres n'aient pas pu faire la démarche. Un changement de nom au moment de la modification peut être une explication plausible quant aux difficultés à obtenir les informations.

Figure 8 : Les coopératives dans la promotion de logement protégé en Catalogne. Évolution 2005-2013.



Richard Pointelin, avril 2015. Données : DOGC.

Devant cet état de fait, il est donc raisonnable d'avancer que, en effet, les coopératives de logement dédient principalement leurs activités à la promotion et au développement à l'accès au logement par la propriété. Une faible part a constitué ou constitue actuellement un parc de logement destiné à la location, dont les coopératives assurent la gestion. Ces faits sont par ailleurs corroborés par les discours tenus par les principaux acteurs du coopératisme de logement en Catalogne, en premier chef la *Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya* (ou FCHC), un organisme né en 1983 et chargé de défendre leurs intérêts communs. Elle regroupe depuis sa fondation les plus importantes coopératives de logement en termes d'activités de promotion et de construction, actuellement formée par six membres actifs. Son actuelle présidente décrit leurs activités comme « *fondamentalement dédiées à la promotion par l'acquisition* » et largement axées vers le logement protégé, en partenariat avec les institutions publiques²⁰⁹. La FCHC a été formée principalement sous l'impulsion des coopératives liées aux syndicats ouvriers. En effet, jusqu'à la crise, chacun d'entre eux développait des activités de promotion et de construction immobilière pour leurs membres, par l'intermédiaire de sociétés coopératives²¹⁰. Ce sont les coopératives liées au mouvement de voisinage barcelonais qui ont, d'une certaine manière, repris le flambeau aujourd'hui, bien que celles-ci se trouvent également face à certaines difficultés pour assurer leurs activités. Il existe actuellement trois coopératives liées directement à la FAVB : *Porfont*, liée à l'association de voisinage du

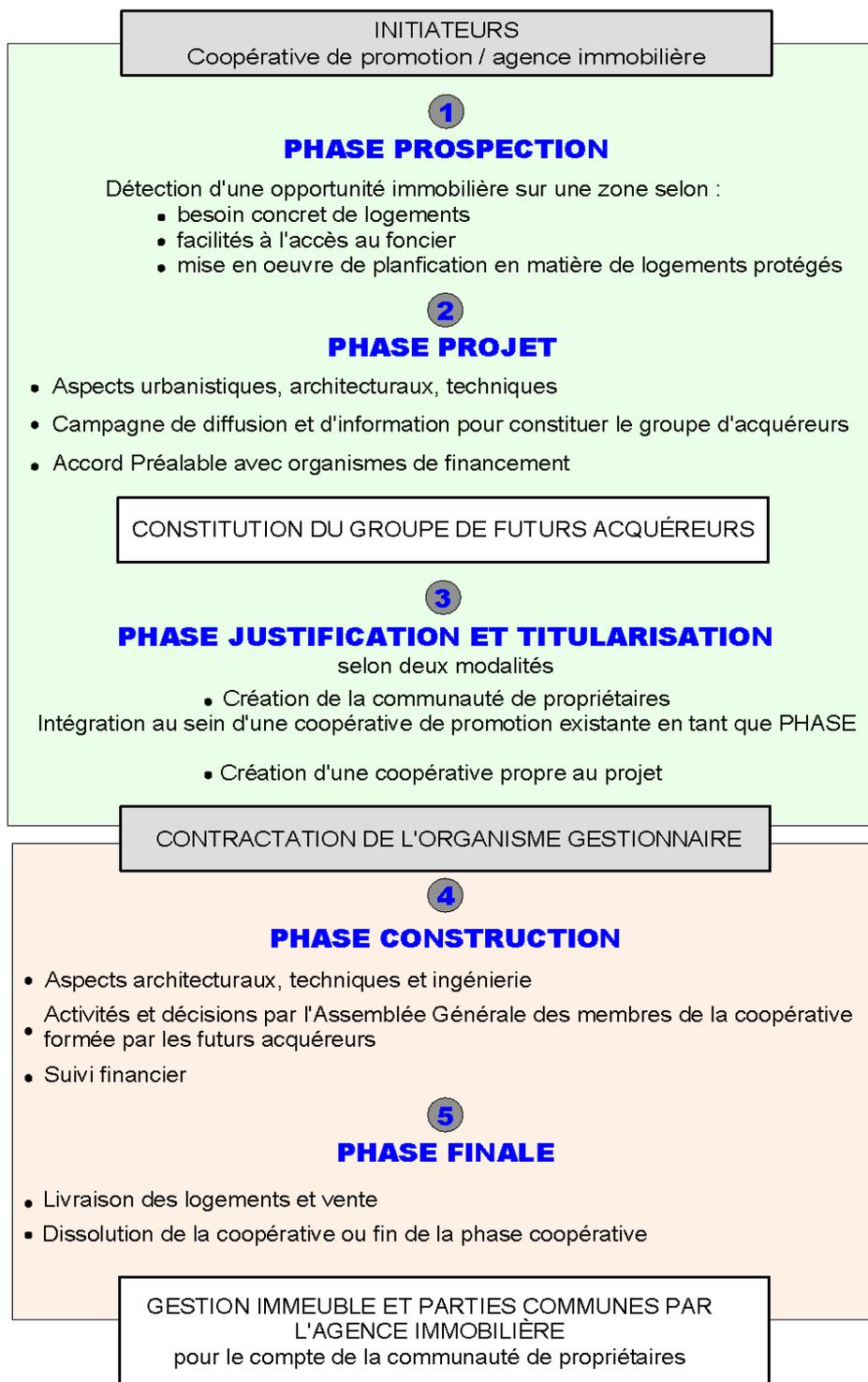
²⁰⁹ Une convention lie la FCHC à l'INCASOL depuis 1987, afin de favoriser l'accès des coopératives membres au foncier public. De plus, elle participe à de nombreux organes institutionnels de réflexion et de décision du secteur du logement en Catalogne et à Barcelone.

²¹⁰ Aujourd'hui seule survit la coopérative liée au syndicat UGT (*Llar Unió Catalonia*), celles de CCOO et de USOC ont disparu.

quartier de Ciutat Vella, *El teu barri*, à celle du Raval, et enfin *Prohabitat 2000*, à celles du Poblenou et de la Barceloneta. Elles se convertissent ainsi en « *un instrument du mouvement de voisinage barcelonais pour le développement dans la ville de logement protégé* »²¹¹. C'est cette dernière société qui développe le plus de projets, étant liée notamment par une convention depuis 2004 avec les autorités municipales et le *Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona* (ou PMHB, qui représente le bailleur social municipal) pour réaliser la majorité des logements protégés prévus dans le plan de réhabilitation du quartier du Poblenou (Pointelin, 2014). Depuis 2007, ce sont plus de 400 logements protégés qui ont été construits, parmi lesquels seulement 25% ont été destinés à la location sociale (c'est-à-dire à des personnes en risque d'exclusion sociale). Par conséquent, les projets menés par les « coopératives de voisinage », comme elles sont qualifiées, démontrent une fois de plus toute l'ambiguïté entre les déclarations, les revendications des associations de voisinage et leurs agissements pratiques dans la problématique du logement. D'un côté elles dénoncent le manque criant (réel) des pouvoirs publics afin de créer une alternative crédible à la politique de logement existante depuis des décennies, et de l'autre elles participent directement à ce même système par le biais d'un partenariat avec les institutions, privilégiant une fois de plus la vente des logements construits à la gestion d'un parc locatif accessible à destination du voisinage. Et ainsi participer directement à la spéculation foncière au travers de la privatisation du sol public, mais aussi à terme immobilière (une fois le régime de protection caduque) au profit de propriétaires ayant pu acquérir un logement grâce à des subventions publiques. Le nouvel accord-cadre, signé le 29 avril 2015 prétend répondre à la première remarque, par la conservation de la titularité publique du foncier, mais pas à la seconde, qui elle reste du choix des coopératives de voisinage.

²¹¹ Entretien avec Daniel Roca, président de la coopérative Prohabitat 2000, publié dans *Butlletí d'Economia Cooperativa*, numéro 31 (en ligne, consulté le 30 mai 2015).

Figure 9 : Modèle actuel du coopératisme de logement en Catalogne. Étapes principales d'une promotion.



Richard Pointelin, juillet 2015.

Toutes trois sont gérées par le même organisme, la société *Sogeur*, qui se présente comme une agence immobilière²¹². Les sociétés telle que cette dernière sont d'ailleurs des acteurs primordiaux dans la compréhension du système coopératif de logement actuellement dominant en Catalogne (et d'une manière générale en Espagne), qui repose en grande partie sur le binôme Coopérative de promotion et/ou construction de logement – Société de gestion. En effet, nombreuses sont les coopératives à se lier à une société gestionnaire de ses propres activités, qui se charge alors de mener toutes les étapes nécessaires de la promotion immobilière, comme le résume la **figure 9**, au nom de la société coopérative. Celle-ci est donc amenée à disparaître de fait dans ce système, la réalité étant que le gestionnaire (pour ne pas dire agence immobilière) est souvent le seul organe qui ait une réalité avant et après la promotion, comme tendent à le démontrer les chiffres exprimés auparavant. Au final, le coopératisme de logement repose en fait sur un système complet de promotion de logement en propriété, essentiellement dans le secteur du logement protégé, morcelé entre différents acteurs. La société coopérative représente la face visible de cet ensemble, se dégageant par là même des principes et des idéaux du coopératisme dont elle tire pourtant son attribut. Elle n'est même pas le plus souvent le constructeur des logements²¹³, sous-traitant la construction à une ou plusieurs entreprises spécialisées. Il s'agit par conséquent d'une façade, d'une structure vide qui permet de justifier des agissements totalement en lien avec la politique de logement capitaliste et spéculative héritée du franquisme, comme en rend compte la **figure 10**.

Face à la nouvelle réalité tant sociale, économique que sociétale, un changement radical du modèle coopératif de logement est plus que nécessaire. Tout au moins le système actuel doit sortir de ce culte de la promotion-vente pour se tourner vers des activités de gestionnaire de parc social, afin d'appliquer les principes établis par la législation du droit au logement de 2007, et tel que l'appelait la secrétaire générale au logement de l'époque de ses vœux. C'est d'ailleurs dans ce sens que fut tenu en novembre 2007 un colloque international d'échanges²¹⁴ autour des pratiques coopératistes dans divers pays européens, organisé par la FCHC sous le patronat de la *Generalitat* ; mais aussi que fut publié en 2008 un ouvrage sur le système de cession d'usage (voir Martínez García, 2008). Au-delà de la situation conjoncturelle catastrophique de la promotion sociale de logements protégés depuis 2009, les derniers événements²¹⁵ autour du parc social public et parapublic n'invitent pas à la confiance et la mise en œuvre politique des principes établis pourtant par la loi de 2007. Le système coopératiste traditionnel est, sans parler d'un changement radical de pratiques, encore bien loin de retrouver ces origines de coopération par un processus

²¹² Depuis sa création en 1989, elle revendique près de 4 000 logements ainsi « gérés » pour le compte de coopératives de logement, essentiellement dans le secteur du logement protégé et en régime d'accèsion à la propriété.

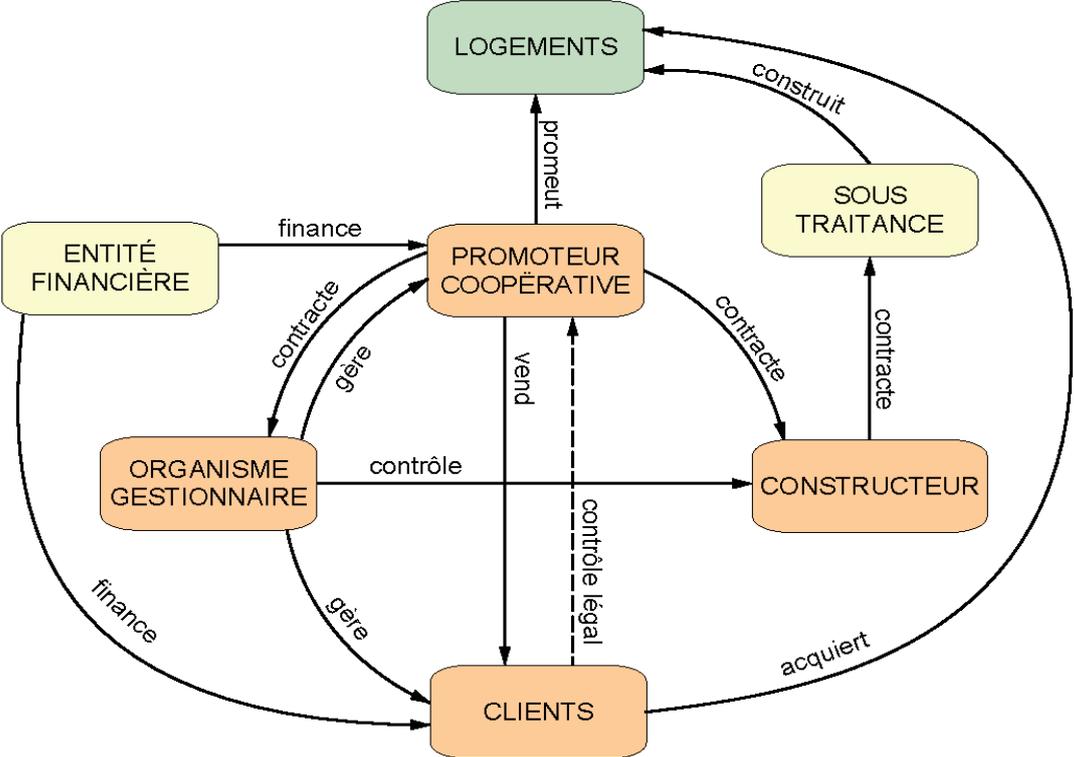
²¹³ Cette tendance, qui était déjà réelle depuis la fin des années 1990, n'est d'ailleurs pas près de s'inverser au vue de la situation critique du secteur immobilier, tant sur le marché libre que sur le marché du logement protégé.

²¹⁴ « *Jornades Europees sobre models d'accés a l'habitatge en règim cooperatiu* ». Actes du colloque disponibles en ligne.

²¹⁵ Le PMHB a vendu 298 logements à un fond d'investissement en date du 2 août 2013, alors que la *Generalitat* "réfléchit" depuis 2013 à l'hypothèse d'une revente totale de son parc locatif.

de « coopératisation », de participation active des futurs habitants dès le début du projet, œuvrant pour le bien public et non pour le bien lucratif et marchand.

Figure 10 : Modèle actuel du coopératisme de logement en Catalogne. Schéma général.



Richard Pointelin, juillet 2015.

Conclusion partielle - Partie 3.3.

Dans le contexte actuel de *convulsion sociale*, au-delà de difficultés économiques, il semble que les aspirations libertaires et les pratiques quotidiennes d'innovation sociale conduites par les nouveaux mouvements sociaux trouvent un allié naturel dans les entités du tiers-secteur et de l'économie sociale et solidaire, en marge du système global. Ces deux champs de la société partagent en effet *théoriquement* les mêmes valeurs sur lesquelles construire une nouvelle culture de l'habitat, à la marge ou en dehors du système institutionnel, et tel qu'énoncé dans notre hypothèse générale de recherche. Malgré tout, le tiers-secteur se dédit en majorité à apporter des réponses à des situations d'urgence sociale, se substituant aux pouvoirs publics, d'autant plus dans la politique de désengagement actuelle menée. C'est particulièrement le cas dans le secteur du logement, où la situation est réellement préoccupante devant le nombre croissant des besoins immédiats afin de limiter l'exclusion sociale.

Pour autant, dans ce domaine de l'habitat, les entités traditionnelles du tiers-secteur, comme le sont les coopératives, ne font pas preuve de pratiques innovantes permettant de répondre à cette force créative et ce besoin d'alternative que nous constatons dans les mouvements sociaux. C'est même tout le contraire que nous observons. En effet, les pratiques des coopératives de logement en Catalogne se confondent dans le conformisme du système général du logement, dans son accession notamment, hérité du franquisme. La forme légale de coopérative n'est en fait qu'un paravent institutionnel, une justification pour la promotion classique et spéculative de logement, tournant le dos à toute cette philosophie sociale qui a fait l'histoire du coopératisme, notamment en Catalogne. Cette citation, issue d'un ouvrage de la fin du XIX^{ème} siècle, est ainsi plus que jamais d'actualité « *Il ne faut pas s'y tromper, nombre d'établissements en Angleterre, comme partout, prennent aujourd'hui le nom de coopératifs, sans le mériter d'aucune façon* ». (GJ Holyoake, 1890 ; cité dans Maury, 2014, p.22). D'après notre analyse, c'est bien ce qui ressort de la situation observable depuis plusieurs décennies en Catalogne.

Nous ne pouvons donc pas nous satisfaire de la forme présentée par le coopératisme de logement en Catalogne, un coopératisme de promotion et de construction, bien loin de l'idéologie dont elle reprend le qualificatif. Le tiers-secteur dans le domaine du logement est ainsi totalement détourné depuis plus de 50 ans, et loin d'appliquer les principes de solidarité, de collaboration, de mouvement collectif aujourd'hui revendiqués par les nouveaux mouvements sociaux et la citoyenne active. L'alternative de l'habitat et de l'habiter est à rechercher dans d'autres formes, expériences, initiatives, appropriations et expressions différentes des outils légaux à disposition, référents idéologiques et ouverture aux pratiques internationales, au final auprès d'autres acteurs.

CONCLUSIONS GÉNÉRALES - PARTIE 3

Nous venons de voir quelles sont les revendications, les attentes et les besoins des nouveaux mouvements sociaux, pris dans un contexte social (et plus particulièrement du logement) totalement redéfini depuis 2008 par l'entrée en crise, d'abord immobilière, puis financière, économique et sociale. Le mouvement pour le droit au logement, préexistant à cette situation, est revenu alors sur la place publique avec d'autant plus de force, rallié par ces nouveaux acteurs nés de la crise, pour dénoncer une politique du logement qui ne garantit d'aucune manière ce droit à tous les citoyens, tel qu'inscrit dans la Constitution espagnole et plus récemment dans le Statut d'Autonomie de la Catalogne. Ce même droit du logement est primordial mais pour autant insuffisant pour rendre effectif le droit à la ville, sur lequel se fonde bon nombre des revendications et des luttes apparues ces dernières années. Par ailleurs, ces dernières adoptent majoritairement une posture de réaction (évidemment nécessaire) à une situation et à un contexte subis, plutôt que se poser en force de proposition permettant de modifier le système, et ainsi d'ouvrir la voie à un changement de paradigme. Si les nouveaux mouvements sociaux participent à la création d'un climat favorable à l'émergence d'une citoyenneté active (hypothèse de travail 1), par la restauration de valeurs communes et de coopération notamment, l'analyse de ces acteurs identifiés nous a permis d'observer un frémissement de cette nouvelle culture de l'habitat, leur capacité d'organisation et d'action étant (encore) trop limitée pour tenter de s'affranchir, du moins de modifier le cadre systémique du logement en Catalogne (hypothèse de travail 2). Celui-ci est en effet encore malheureusement toujours abordé par les pouvoirs publics comme par les acteurs privés (à but lucratif ou non) dans la prolongation de la rhétorique et des agissements franquistes, adaptée au contexte et à quelques trop rares exceptions près, relevant du système général.

Cet état de fait est d'ailleurs étayé par le rôle et l'action des agents du tiers secteur. S'ils mettent en place des actions qui tentent de répondre à une réelle urgence sociale habitative des citoyens les plus démunis, ils ne peuvent pour autant montrer des signes tangibles de transformation du modèle existant depuis plus de 50 ans. Les différences constatées entre les valeurs fondamentales du coopératisme et les pratiques menées par les coopératives de logement, d'ailleurs bien implantées en Catalogne, sont en cela tout à fait symptomatiques d'un discours de façade sans que rien dans les faits ne tende à modifier les pratiques héritées du franquisme. Si l'ESS est bien une réalité transformatrice des pratiques (capitalistes) dominantes au sein de l'économie, s'appuyant sur la valeur d'usage et non la valeur d'échange, en tout état de cause cette alternative ne s'est toujours pas implantée auprès des agents dits sociaux œuvrant dans le domaine du logement, relevant principalement des coopératives. En effet, l'incohérence structurelle dans l'exécution des coopératives de logement en Catalogne, leur digression chronique vis-à-vis de l'idéologie du mouvement coopératiste nous obligent à repenser et à accroître le champ de l'analyse à l'ensemble des démarches alternatives d'habitat.

Malgré tout, les fondements d'une alternative dans la problématique de l'habitat existent bel et bien, et la Catalogne représente en cela un territoire si ce n'est pionnier, du moins pilote au niveau de l'Espagne. Ceci est dû non seulement à sa législation en faveur du droit au logement, mais aussi et surtout à l'apparition d'initiatives citoyennes fondées sur un nouveau système de valeurs (solidaires, collectives, collaboratives et coopératives), que nous retrouvons par ailleurs dans d'autres pays comme nous l'avons déjà remarqué. Il est donc désormais nécessaire non seulement de quantifier ce phénomène de l'habitat alternatif présent en Catalogne, mais aussi d'en comprendre toute l'ampleur et surtout la représentation et les modalités collectives se cachant derrière chacune des initiatives. Car si les valeurs affichées sont communes entre ces citoyens-acteurs, et par ailleurs proches de l'ESS, les pratiques sont loin d'adopter des formes d'accèsion et de tenure homogènes et offrent une grande pluralité dans les démarches et les processus mis en œuvre.

PARTIE 4 - RÉSULTATS

LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT ALTERNATIF EN CATALOGNE

Les temps actuels devraient obliger tous les acteurs du secteur du logement, promoteurs privés, entités bancaires, pouvoirs publics, à repenser le système tel qu'il existe depuis plus de cinq décennies en Catalogne, devant les effets sociaux et économiques incontrôlables des dérives spéculatives ayant atteint leur apogée à l'entrée de ce nouveau millénaire. Pour autant, seuls des citoyens « éclairés » semblent actuellement prendre la mesure de ce besoin de changement radical, subissant de plein fouet les effets de la crise immobilière et du logement, qui si pour certains se doivent de trouver une réponse à court terme, renvoient également les citoyens à repenser leur rapport au logement. À partir de là, c'est aux questions plus profondes de l'habitat, de l'habiter et de l'habitant que doivent s'attacher les citoyens et qu'ils doivent s'approprier, logement et habitat étant deux concepts liés mais qui ne peuvent être confondus.

Par conséquent, dans cette troisième partie, nous proposons de nous intéresser à l'analyse de ces démarches qualifiées « d'habitat alternatif » dans le cadre territorial catalan. Si nous avons déjà précédemment énoncé ce à quoi nous nous référons par l'intermédiaire d'un système de valeurs communes (voir infra, partie 3.1), cette définition doit être complétée par l'exposé de l'objet de recherche dans son cadre territorial, tant celui-ci est influant sur ses mises en pratiques et sa formalisation. En effet, comme nous l'avons noté dès l'introduction, l'émergence de telles démarches n'est observable actuellement en Espagne à une telle échelle uniquement sur le territoire catalan, riche d'une législation propre qui permet l'émergence de telles pratiques par l'intégration d'outils juridiques originaux. Mais c'est aussi par la présence d'acteurs « sociaux » particulièrement motivés et entreprenants pour aider et accompagner des citoyens éclairés qui souhaitent développer ce genre de démarches, ou bien pour initier eux-mêmes la création de groupes promoteurs ou de projets. Pour autant, leur présentation est indispensable pour bien saisir toute l'épaisseur de ces démarches, et toute l'influence du territoire sur leur apparition.

Une fois cette mise en perspective effectuée, nous nous attachons à l'analyse des différentes démarches d'habitat alternatif existantes en Catalogne, à travers une étude croisée. Nous présentons dans un premier temps un état des lieux de l'objet de recherche, afin de prendre toute la mesure du phénomène et des premiers éléments caractéristiques qui le composent. Nous nous attachons ensuite à « démembrer » les démarches selon leurs dynamiques d'initiation, de composition et de constitution de groupe, de structuration et d'organisation, de construction de projets et enfin d'accession au logement et d'intégration à un habitat collectif, avec toutes les composantes et tous les enjeux que cela suppose.

Au travers de ce développement, il s'agit de prendre toute la mesure du phénomène dans un contexte économique et social particulier, mais aussi de rentrer dans « l'intimité » des démarches et des projets. Nous recherchons ainsi le rôle et la place du citoyen dans ces démarches, ainsi que les bases de regroupements et stratégies collectives mis en place pour arriver à ses fins.

4.1. Définition de l'objet d'étude dans son cadre territorial

Le choix d'opter pour le terme générique d'**habitat alternatif** est issu de la nécessité de donner un cadre conceptuel, et de qualifier l'ensemble des initiatives et des expériences formelles cherchant à créer des alternatives dans l'accès au logement (au sens large comme en terme de logement abordable) et les pratiques de l'habitat, ayant cours en Catalogne, principalement depuis l'explosion de la bulle immobilière en 2007-2008. En effet, le concept de propriété individuelle de son logement, largement répandu dans la société espagnole depuis la fin des années 1950, fait actuellement l'objet d'une forte remise en cause au sein de collectifs et d'associations en faveur de la défense d'un droit au logement effectif, devant les conséquences désastreuses d'une politique de logement ouvertement libérale et capitaliste.

Profitant de la législation catalane, notamment la *Llei pel dret a l'habitatge*, unique à l'échelle de l'Espagne, des agents issus de mouvements citoyens, mouvements sociaux, collectifs d'habitants et du tiers secteur social, tout comme de simples habitants « éclairés » et cultivant une véritable expertise en la matière, expérimentent çà et là des pratiques alternatives de l'habitat autour de concepts et de valeurs bien définis. Au final, les modes alternatifs d'habitat actuels remettent au goût du jour des valeurs « traditionnelles » de la société espagnole et catalane en particulier, centrées autour du concept de bien-vivre ensemble, d'une émancipation de l'individu au sein d'un collectif²¹⁶ dans une relation d'épanouissement mutuel. S'appuyant sur une tradition hispanique de citoyenneté active, de formes d'autogouvernement par assemblées et d'auto-organisation délibérative (du *concejo abierto*²¹⁷ au mouvement des *Indignés* en passant par le mouvement de voisinage), ils démontrent la qualité des habitants et des citoyens à penser et œuvrer collectivement pour faire face à leurs besoins, en tant qu'experts efficaces de leur quotidien.

4.1.1. Cadre légal et dispositifs formels existants

Les modifications introduites dans la législation en matière de logement au cours de la dernière décennie (voir *infra*, partie 2.2.2.), principalement la loi pour le droit au logement (*Llei 18/2007 pel dret a l'habitatge*), ont introduit de nouveaux outils légaux ou donné de la consistance à des concepts juridiques déjà existants. Il s'agit entre autres de la cession d'usage et la *masoveria urbana*, pour autant, il existe d'autres modes alternatifs, et qui sont d'ailleurs tous listés dans le rapport intitulé « *Models alternatius d'accés i tinença de*

²¹⁶ Dans nos propos, les termes « collectif » et « collectivité » sont privilégiés à « communauté », dont les diverses interprétations selon le cadre territorial soumettent ce terme de fait à interrogation, bien loin du concept de tradition sociologique. Ce fait a par ailleurs été justement analysé par D. Vidal, C. Bénit et P. Gervais-Lambony (dans Dorrier-Apprill, Gervais-Lambony, 2007, p.49).

²¹⁷ Voir notamment l'article d'Eva Botella-Ordinas, Domingo Centenero de Arce et Antonio Terrasa Lozano (2011).

l'habitatge »²¹⁸. Ces instruments touchent plusieurs sujets juridiques à la fois : le foncier, le bâtiment, le logement ; et peuvent être combinés afin d'atteindre les objectifs du projet selon le contexte. Soulignons que ci-après nous exposons des dispositifs légaux, c'est-à-dire des formes d'accès et de tenures du logement qui permettent de mettre en place des démarches alternatives d'habitat, qui vont bien au-delà des montages juridiques qui leur donnent pourtant leur qualité formelle. En effet, si ceux-ci les permettent, ce n'est pas pour autant qu'ils les encouragent ou encore en garantissent le caractère alternatif au système traditionnel de logement, foncièrement capitaliste et individualiste. Comme nous l'avons déjà remarqué, il revient au fonctionnement et au règlement en interne de chaque expérience de maintenir les objectifs communs à l'ensemble des habitants, des usagers, des associés, au sein d'une structure pérenne. C'est bien de la cohésion, de la force et de la persévérance du groupe, du collectif que peut émaner cette autre manière d'habiter, basée sur la conception du logement comme bien d'usage et non d'investissement.

4.1.1.1. La *masoveria urbana*

Ce concept est apparu pour la première fois en 2001 en Catalogne, comme une adaptation au contexte urbain de la *masoveria* traditionnelle, dispositif datant du Moyen-âge et adapté du droit féodal. Il s'agit d'un contrat « *par lequel le propriétaire d'un domaine rural cède une partie de ses terres au(x) futur(s) masover(s) pour une durée déterminée, en échange de l'entretien et de la cession d'une partie de la production, selon un pourcentage recouvrant les dépenses et l'investissement assumé par le propriétaire ainsi que d'autres conditions, établis de commun accord avec le contrat de masoveria. Celui-ci, la plupart du temps oral, comporte en outre un droit de logement pour le masover et sa famille dans une construction située au sein des terres cédées* » (Rapport Celobert-CNJC, p.18)²¹⁹.

Le contrat de *masoveria urbana* reprend le principe fondamental de cession d'usage d'un bâtiment ou d'un logement en échange de la prise en charge des travaux de rénovation et d'entretien de ceux-ci par l'usager, couvrant tout ou partie du droit d'usage selon les modalités établies entre les deux parties. Par conséquent, ce contrat signifie un retour gagnant pour tous : le propriétaire garde la titularité du bien qui est rénové et retrouve un usage habituel, le *masover* accède à un logement à des conditions plus ou moins avantageuses économiquement (selon la charge de la rénovation et son coût) mais toujours favorable par rapport au marché, qu'il peut en outre adapter à ses besoins avec l'accord du propriétaire. En ce qui concerne la temporalité et la stabilité de l'usage du bâtiment, les

²¹⁸ Ce rapport d'étude, datant de septembre 2014, a été réalisé par la coopérative *Celobert*, spécialisée en architecture, logement et urbanisme, et édité par le CNJC (*Consell Nacional de la Juventut de Catalunya*). Il est destiné principalement à faire découvrir aux jeunes voulant s'émanciper les différentes alternatives à disposition afin d'accéder à un logement accessible. Il y sera par ailleurs fait souvent référence dans cette sous-partie, sous le nom de « rapport Celobert-CNJC ».

²¹⁹ La *masoveria* traditionnelle, régulée par la loi générale *Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos* ainsi que la loi catalane *Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu*, est encore utilisée dans les zones rurales, parfois sans contrat réel et sur base d'un accord oral. Les institutions y ont également parfois recours, de manière normalisée cette fois, pour la gestion et l'entretien d'espaces ouverts au public de caractère isolé par exemple.

dispositions légales sont défavorables au *masover*, mais peuvent faire l'objet d'un pacte selon la volonté des deux parties. Là encore, c'est selon les termes contractuels propres à chaque expérience que se juge le caractère alternatif des conditions habitatives.

La législation catalane reconnaît la forme d'accès au logement par la *masoveria urbana*, concrètement dans l'article 3 de la loi pour le droit au logement. Celui-ci la définit comme « *le contrat en vertu duquel les personnes propriétaires d'un logement en cèdent l'usage, selon un délai accordé, en échange de quoi les usufruitiers en assument les travaux de rénovation et d'entretien* »²²⁰. Ce même texte législatif reconnaît par ailleurs les logements soumis à ce type de contrat comme étant à caractère social²²¹ ; dispositif qui doit être encouragé par les pouvoirs publics, au moyen de subventions ou de conseils, afin d'éviter la non occupation permanente des logements²²². Par conséquent, pour le législateur, la *masoveria urbana* ne serait qu'un dispositif nouveau permettant d'accroître le parc de logement social régulé par les pouvoirs publics mais restant de propriété privé, par la réquisition volontaire de logements vides et à l'état de conservation discutable ; la possibilité de récupérer un logement partiellement ou entièrement rénové au terme du contrat, garantie par la législation, sans aucun investissement économique pouvant encourager les propriétaires à rendre un usage « social » à leur bien.

Par conséquent, la conception du législateur n'offre à aucun moment une rupture avec le système traditionnel de logement, notamment la conception du logement « social ». En effet, une fois encore elle favorise la création et l'accumulation de capital immobilier au profit des propriétaires, qui peuvent au final mettre en vente sur le marché libre leur bien rénové sans investissement personnel au terme du contrat, favorisant les plus-values et la spéculation. D'une certaine manière, elle s'inscrit dans la continuité de la politique en faveur des logements protégés, adapté à un contexte et entre deux parties privées, selon un délai de garantie d'usage du logement d'autant plus défavorable. Qui plus est, la permissivité de la législation en vigueur peut également être un frein pour en faire une alternative formelle, durable et reconnue juridiquement, notamment par le manque de législation des contrats de *masoveria urbana*. Comme le signale le rapport Celobert-CNJC, leur régulation fait alors appel au cadre légal général en vigueur en matière de baux urbains, principalement la loi 29/1994 de *arrendamientos urbanos* (ou LAU). Si celle-ci reconnaît à la personne contractante (le locataire) le droit à une réduction de la part due au propriétaire en contrepartie des travaux de rénovation conduits²²³, elle ne dit rien par contre concernant une durée de contrat adaptée à une telle situation. Il semble que la durée soit donc de fait

²²⁰ *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya*, article 3 : « *Masoveria urbana: el contracte en virtut del qual les persones propietàries d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que les cessionàries n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment.* »

²²¹ *Idem*, article 74.

²²² *Idem*, article 42.3 : « *s'han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges que estiguin en mal estat per ser llogats, mitjançant subvencions directes als propietaris, oferta de subrogació de l'Administració en l'execució de les obres i suport públic a contractes de masoveria urbana* ».

²²³ *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos*, article 22.

régulée par l'article 9 de ladite loi, comme pour tous les autres contrats de baux urbains, et limitée à cinq ans prolongeables par accord des deux parties, et désormais fixée à trois ans depuis l'entrée en vigueur de la loi *ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*. Pour autant, le rapport Celobert-CNJC relève que « *la durée de cession de l'immeuble soit ajustée à la volonté du propriétaire et du masover* » et est fixée « *en fonction des travaux nécessaires et des caractéristiques du logement* » (p.18), exposant ainsi que la régulation de ce type de contrat ne tombe pas dans la législation en matière de baux urbains, et laissée libre au contenu de chaque contrat²²⁴. En fait, de la même manière que nous avons pu exprimer précédemment toute l'ambiguïté des termes juridiques utilisés dans la législation régulant les coopératives de logement (voir *infra*, partie 3.3.2.3.), il en est de même en ce qui concerne la *masoveria urbana*. En fait, nous pouvons arriver à la synthèse suivante :

- Sans contrepartie financière, la *masoveria urbana* tombe sous la législation de *droit réel* sous régime d'usufruit, en qualité de droit d'usage ou de droit d'habitation, régie par le Code Civil Catalan (ou CCC)²²⁵. Cela signifie que le contrat entre les deux parties stipule que la rénovation et l'ensemble des coûts y afférant couvrent l'entièreté de la cession d'usage, sans que la moindre compensation ne puisse être réclamée ni par l'occupant-usager ni par le propriétaire. Dans ce cas, la durée n'est pas régulée par la législation²²⁶ mais par les termes du contrat, et peut donc porter sur du moyen ou long terme.
- Avec versement d'une rente additionnelle au propriétaire, en plus des travaux accordés, la *masoveria urbana* est alors considérée comme semblable à une location, régie par la LAU.

Pour autant, la *ley 4/2013* a introduit la formule de « *rente par rénovation* »²²⁷, selon laquelle tout ou partie du loyer peut être remplacé totalement ou partiellement et pour une durée accordée, par les travaux de réforme auxquels s'est engagé l'occupant-usager par contrat. Cet aparté intégré désormais à la LAU permet ainsi de légiférer d'une certaine manière cette forme d'accès au logement par la cession d'usage non rémunérée en qualité de *droit d'obligation juridique*, ce qui ouvre une possibilité de la mettre en œuvre en dehors de la conception institutionnelle et de faire intervenir à la fois un collectif et un individu. Par conséquent, cette permissivité légale est à la fois un frein mais peut être aussi un atout, car elle n'empêche pas un détournement de la part de citoyens ou d'agents associatifs ou de

²²⁴ Le contrat-type de *masoveria urbana* mis en ligne par le bureau d'avocats Gràcia i Malfeito fait d'ailleurs référence à une durée de vingt ans, laissant supposer que ses spécialistes ne s'appuient pas sur la LAU. Voir la page Internet www.mundilex.org/catala/documents/contracte-de-masoveria-urbana.html

²²⁵ Le Livre Cinq du CCC (régulé par la loi dite *Llei 5/2006* du 10 mai 2006) définit l'usufruit comme « *le droit réel d'utiliser et de profiter des biens aliénés* » (article 561-2), il en fait de même pour les *droits d'usage* (article 562-6) et *d'habitation* (article 562-9).

²²⁶ L'article 562-2 du CCC relève que tant le *droit d'usage* que le *droit d'habitation* sont présumés « *vitalici* », c'est-à-dire pour toute la vie, l'article 562-3 ajoute que ce droit peut être partagé par différentes personnes.

²²⁷ Article 1, point 11 de la *Ley 4/2013*, modifiant l'article 17-5 de la *Ley de Arrendamientos Urbanos*.

l'Economie Sociale et Solidaire, à partir de ces « vides » ou « flous » juridiques. Ainsi le blog du collectif *Dret a sostre*²²⁸, pionnier du concept et de la pratique de la *masoveria urbana* en Catalogne, établit trois manières d'accéder à un contrat de ce type, en fonction du régime du propriétaire et de l'implication de l'Administration publique :

- i. **La voie entre particuliers**, sans la moindre intervention publique. L'initiative provient le plus souvent d'un collectif ou de citoyens souhaitant accéder au logement de manière formelle. Ce sont donc les futurs usagers, les futurs *masovers* qui entreprennent la démarche par la recherche d'un bâtiment ou d'un logement vide et de son propriétaire, auquel il est ensuite proposé le contrat et les tâches à accomplir accordées. Certains pourront y voir une manière de légaliser, de formaliser une situation d'accès au logement parfois provenant du mouvement *Okupa*, avec lequel les démarches méthodologiques (pratiques) sont par ailleurs assez proches²²⁹.
- ii. **La voie mixte**, c'est-à-dire avec l'intervention de l'Administration publique soit de manière intégrée et tôt dans le processus (intégration du logement vide identifié par un collectif ou citoyen dans le programme local de logement mené par la municipalité ou la députation principalement) soit de manière ponctuelle et en cours d'initiative (médiation et conseil technique et légal entre propriétaire et futurs *masovers* dans les démarches contractuelles, aides fiscales pour le propriétaire, aides directes pour les travaux ou pour la promotion et gestion de contrats). Cette voie reste d'initiative citoyenne, de la part des futurs occupants-usagers, mais propose une institutionnalisation de la démarche qui peut à la fois satisfaire le propriétaire (tranquillité car intervention et/ou gestion de l'Administration), des futurs *masovers* (conseils et support public pour arriver à leurs fins, parfois aval bancaire pour la concession d'un prêt) et de l'Administration (accroissement du parc de logement « social » privé géré ou non par le public). Il s'agit de la forme de *masoveria urbana* la plus proche de la conception que s'en font les institutions, et qui s'est exprimée dans la législation pour le droit au logement.
- iii. Enfin, **la voie institutionnelle**, qui correspond au cas où le bâtiment ou le logement est de propriété publique. Cela permet en théorie de rendre plus faciles la démarche et la défense de la finalité « sociale » de la démarche, ouvrant ainsi la porte à des facilités de gestion et d'aides. En pratique, il s'agit plutôt d'un vrai parcours du combattant²³⁰.

Malgré tout, le concept de *masoveria urbana* ne semble plus faire l'objet d'un grand intérêt de la part des institutions catalanes actuellement, contrairement à l'intérêt qu'il avait

²²⁸ Voir www.masoveria.blogspot.com (consulté le 2 juin 2015).

²²⁹ Les guides décrivant les démarches d'occupation de logements vides, qui d'ailleurs ont « fleuri » depuis le début de la crise (pour reprendre l'expression utilisée dans un article du quotidien *La Vanguardia* paru le 05 octobre 2011) sont souvent mentionnés par les collectifs en faveur de la *masoveria urbana*, comme par exemple *Guía para la Activación de VUA* du collectif *Todo por la praxis* (2012).

²³⁰ À ce sujet, l'expérience narrée par le collectif *Dret a Sostre* sur son blog, et menée auprès des différentes administrations municipales barcelonaises et catalanes, est tout à fait édifiante. Voir www.masoveria.blogspot.com, rubrique « 9. La Vía Institucional » (consulté le 2 juin 2015).

suscité au moment d'être intégré dans la loi 18/2007 pour le droit au logement en tant qu'instrument de développement du parc de logement social. En effet, le dernier plan d'action de la *Generalitat (pla pel dret a l'habitatge)* courant sur la période 2013-2016 n'en fait mention à aucun moment, y compris dans l'article 54 sur les régimes de tenure dits « intermédiaires » pour encourager le logement social « privé ». Ainsi les aides fiscales ou directes contenues dans les plans programmatiques précédents ont disparu, ce qui semble également être le cas dans le plan de la Députation de Barcelone. Seules quelques municipalités, au travers de l'*Oficina d'Habitatge Local* (ou OHL), conservent une vraie politique d'encouragement de cette forme d'accès au logement. Cependant, des collectifs citoyens et des agents associatifs mettent en place de véritables stratégies d'accès au logement fondées sur le contrat de *masoveria urbana*, favorables à l'émergence d'habitats alternatifs d'initiative citoyenne selon une démarche ascendante, ce qui fera l'objet d'une analyse dans la suite de nos propos.

ENCADRÉ n°4

Droit réel et Droit d'obligation, éclaircissements.

Il existe une différence fondamentale dans le droit catalan (et plus généralement dans tous les territoires liés historiquement au droit romain) entre droit réel et droit d'obligation. Cette différence est intéressante pour comprendre comment se caractérisent les différentes formes légales reposant sur la cession d'usage.

Le **droit réel** représente le pouvoir juridique exercé par une personne sur une chose, sans référence à une personne déterminée. Les principaux droits réels sont le *droit de propriété*, le *droit limité de propriété* (usufruit, usage, servitude) et le *droit de garantie* (hypothèque). Il régit donc les relations d'un sujet déterminé avec un objet déterminé, la forme d'emprise du premier sur le second. De ce fait, un même objet (bâti, foncier par exemple) peut être sujet à différentes formes de droit réel. C'est le cas pour les formes de *masoveria urbana*, modèle coopératif de cession d'usage ou encore droit de superficie : le bâti ou le sol est à la fois la propriété d'une personne et de l'usage d'un tiers.

Au contraire, le **droit d'obligation**, ou personnel, régit les relations entre deux sujets, leurs droits et leurs devoirs suivant le contrat établissant leur lien. Il s'agit donc du droit qu'une personne (le créancier) entretient avec une autre personne (le débiteur) selon un lien patrimonial, et de la forme d'emprise du premier sur le second. Dans les faits, il existe autant de droits d'obligations que de contrats régulant les relations entre deux personnes. Malgré son caractère hautement capitaliste dans notre modèle sociétal actuel, le droit d'obligation peut pour autant ne pas établir de relations financières entre deux personnes, mais seulement une obligation du débiteur sur un objet appartenant au créancier. C'est sur ce point que les démarches d'habitat alternatif font preuve d'innovation, comme dans le cas de la *masoveria urbana*, recherchant à établir d'autres liens de personne à personne que ceux basés uniquement sur une valeur marchande d'un bien immobilier, d'un logement.

4.1.1.2. Le modèle coopératif de cession d'usage.

Ce modèle, autrement intitulé *Model per Cessió d'Ús* (ou MCU), s'appuie sur une pratique des coopératives en phase avec l'idéologie originelle du coopératisme. Il est apparu dans le débat sur l'habitat en Catalogne à la suite de la publication en février 2004 d'une étude rédigée par Raül Turmo²³¹, un avocat ayant travaillé pendant plusieurs années dans le domaine du logement au Danemark. Il y « *prétend offrir une solution partielle et concrète qui aide à la diversification de l'offre de logement, afin d'en garantir un accès facile à tous, à partir du modèle scandinave "Andel" de coopératives d'habitats* » (p.5). C'est pourquoi le MCU est également nommé parfois « *modèle Andel* », en référence au modèle scandinave d'accès au logement, bien que celui-ci ne soit que la source d'inspiration, et non une transposition complète sans prise en compte du contexte. Pour autant, les objectifs et caractéristiques sont identiques : il s'agit d'une forme de coopérative qui conserve indéfiniment la propriété des logements et du bâtiment, et qui en cède l'usage (à la fois des parties privées comme des parties communes) pour une durée indéfinie en contrepartie d'un paiement d'une quote-part mensuelle limitée (équivalent à un loyer « social » dans la pratique), prioritairement à ses sociétaires (qui deviennent par conséquent des occupants-usagers-administrateurs) mais également ouvert à d'autres personnes (sous certaines conditions prévues par la législation et les propres statuts de l'organisme). De fait, ce modèle décrit à la fois le statut juridique de la démarche (coopérative), mais aussi le statut d'occupation des accédants au logement (la cession d'usage), perçus alors comme des habitants-usagers.

Par conséquent, sans même parler d'adaptation pratique, le MCU représente de prime abord une véritable alternative à la conception même de l'habitat en Catalogne, à travers une triple dimension :

- Il remet en cause le concept de propriété individuelle du logement au profit d'une propriété collective à tous les sociétaires-habitants de l'ensemble du bâtiment (et le cas échéant des terrains et annexes). En cela, il se rapproche de l'idée de bien commun à un collectif.
- Comme dans le cas de la *masoveria urbana*, cette forme d'accès au logement reprend le concept juridique fondamental de cession d'usage, stipulé par un contrat entre les deux parties indiquant les modalités du droit d'usage pour l'occupant et de la cession d'usage pour le propriétaire, dans ce cas la coopérative.
- Enfin, pour la culture espagnole et catalane de coopérative de logement de promotion et/ou de construction, comme le souligne R. Turmo (p.5), ce modèle inclut un profond changement de mentalité et de pratique, basé sur la gestion à long terme d'un parc de logements.

À partir de cette triple dimension de changement, le MCU se caractérise concrètement par plusieurs évolutions qui en font un modèle idoine non seulement dans le contexte actuel de difficultés d'accès au logement, mais également dans la structure même

²³¹ Références complètes reprises en bibliographie.

de l'habitat, comme le décrit le rapport Celobert-CNJC (p.25 et 26). Il relève d'abord un véritable intérêt social, dans la lignée du concept de droit au logement abordable. En effet, basé sur une structure soumise au régime de coopérative, ce modèle n'a pas de but lucratif, et pour autant « *le prix des logements n'est pas soumis aux oscillations du marché spéculatif, bien au contraire, il se maintient toujours au rang de prix le plus ajusté* » (Turmo, 2004, p.68). La dimension collective de la structure garantit ainsi le caractère non spéculatif du MCU, la coopérative fixant le coût économique afin d'intégrer la structure et de pouvoir accéder à l'usage d'un logement selon ses besoins. C'est en effet la coopérative qui assume tous les coûts liés au bâtiment et au logement, que ce soit le remboursement de crédit pour l'acquisition ou la rénovation du bâtiment et des logements, ou l'intégralité des frais de bon fonctionnement et d'entretien. En outre, le caractère auto-organisé et marginal par rapport aux lois du marché est garanti dans le temps, la coopérative conservant la propriété de manière indéfinie, et par conséquent le maintien de la forme coopérative de gestion de logements. Cette réalité offre ainsi la cession d'usage d'un logement de manière illimitée, ou du moins limitée à la durée de propriété du bâtiment sous la forme de coopérative. De plus, c'est un modèle qui met en œuvre toutes les caractéristiques du concept coopératiste, non seulement dans sa phase projet et d'accession, mais aussi et surtout dans sa phase de gestion. Ainsi, la structure se gère de manière totalement démocratique en interne (dérivée de la forme de prise de décision d'une coopérative) mais aussi en transparence, les statuts accordés par ces mêmes habitants-usagers-sociétaires présentant tous les droits et devoirs pour son bon fonctionnement, parfois même accompagnés d'un règlement interne pour le quotidien. Tous ces points font du MCU un modèle fondamentalement tourné vers l'auto-organisation et l'autogestion, facilitant une forme de vie participative, solidaire, coresponsable, favorable à l'aide mutuelle et à l'implication de tous les habitants. Enfin, c'est un modèle qui s'adapte aux besoins ou exigences des usagers, que ce soit dans la dimension de l'unité habitative suivant le nombre d'occupants par exemple, ou encore car le droit d'usage peut être cédé à quelqu'un d'autre (et parfois même loué pour une très courte durée, si les statuts le permettent) ou même transmis en héritage. En cas de départ définitif de la coopérative, le sociétaire cède non seulement l'usage du logement mais surtout ses parts de la société, le choix de la cession d'usage du logement vacant restant de compétence de la coopérative (soit de l'ensemble des membres regroupés en Assemblée Générale, soit du Conseil Recteur) puisque cette dernière en conserve la propriété.

Le MCU, selon les dires de Raül Turmo (2004, p.11), est destiné principalement aux organismes publics compétents en matière de logement, principalement liés à la *Generalitat* comme peuvent l'être le département *Territori i Sostenibilitat*, le *Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana*, l'*Agència d'Habitatge de Catalunya* ou encore l'INCASOL. Pour autant, c'est un modèle qui peut également intéresser la *Federació Catalana de Cooperatives d'Habitatges* et surtout tous les agents sociaux et associatifs, les mouvements citoyens en faveur du droit au logement, ou tout citoyen souhaitant s'approprier cet outil afin d'améliorer sa situation habitative. Le fonctionnement de ce modèle coopératiste est en effet particulièrement adapté à l'auto-organisation et l'autogestion, comme nous l'avons déjà fait remarquer, ce qui lui confère un caractère profondément adapté au regroupement citoyen. Pour autant, la législation favorise amplement la mise en place du MCU de manière

institutionnelle. Comme nous avons pu le signaler dans la partie 2, la loi catalane sur les coopératives prévoit l'existence du MCU, du moins rend légale sa pratique, en intégrant le fait que « *les coopératives de logement peuvent avoir pour objet [...] la construction de logements afin de les céder à leurs sociétaires à travers le régime de jouissance* »²³², tant pour l'usage permanent que temporaire. Nous avons par ailleurs déjà relevé le caractère ambigu du contenu de cette loi en ce qui concerne la formule de tenure par « *plein usage* » (article 107.3) par laquelle les coopératives peuvent adjudiquer ou céder les logements à leurs membres sociétaires, et qui concerne le MCU. Ce même article ajoute que « *si [la coopérative] en maintient la propriété, les statuts sociaux doivent établir les normes d'usage, les droits et les obligations des sociétaires et de la coopérative* ». Pour autant, il n'existe pas une véritable régulation ou de normes propres au modèle de cession d'usage, fait qui ne permet pas de garantir la durabilité du régime de tenure, et par voie de conséquence le modèle. En effet, les sociétaires peuvent à tout moment modifier les statuts afin d'acquérir la propriété du logement dont ils ont l'usage, une pratique qui mimerait au final celle du modèle traditionnel de coopératives (disparition de la structure et vente par division horizontale). Enfin, la loi 18/2007 du droit au logement a intégré le concept de cession d'usage, en tant que forme de logement destinée à des politiques sociales (article 74), afin d'encourager cette forme de tenure dans les programmes de logement de protection officielle²³³. Ce fait équivaut à instaurer une vision unique de la cession d'usage de forme institutionnelle, exercée afin d' « *incorporer l'idée de la promotion coopérative en faveur de la location alors que, jusqu'à maintenant, la promotion des coopératives de logements a été presque toujours pensée en régime de propriété* »²³⁴. Cette conception engendre par conséquent des modalités légales liées à la forme catalane de logement « social » développée par la loi du droit au logement, mais avec là encore une certaine permissivité. En effet, l'article 102 de la loi 18/2007, modifié par la loi 9/2011 (*Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica*), indique que la société coopérative doit céder le droit d'usage à ses sociétaires pour autant qu'ils soient inscrits au Registre des demandeurs de logement de protection officielle²³⁵ (article 102.1 et 102.2), l'organe en charge de la gestion du dudit Registre devant en vérifier la validité suivant un délai établi légalement (article 102.4). Pour autant, la société en tant que telle ne doit pas être inscrite au Registre, le Conseil Recteur de la coopérative gardant ainsi la pleine liberté d'adjudiquer à ses membres sociétaires (ou autres) la cession d'usage des logements, l'Administration concevant que son seul droit de regard à la bonne validité du caractère social se limite à une cession à un demandeur de logement social. Cette disposition laisse ainsi une certaine liberté aux coopératives, ainsi qu'au développement de

²³² *Llei 18/2002 de cooperatives de Catalunya*, du 5 juillet 2002, article 106.3.

²³³ *Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya*, article 77 : « 2. *Els habitatges amb protecció oficial es poden destinar a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. [...] Els habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer o a altres formes de cessió d'ús es diferencien pel període de vinculació al règim de cessió i pels ingressos dels sol·licitants.* ».

²³⁴ Entretien avec Carme Trilla, paru dans *Confederació de Cooperatives de Catalunya (CCC) – divers auteurs* (2009, p.53).

²³⁵ *Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial*, dont les dispositions légales sont énoncées par les articles 92 à 97 de la *Llei 18/2007 del dret a l'habitatge* (modifiée par la *Llei 9/2011 de promoció de l'activitat econòmica*, dite « loi Omnibus »).

pratiques citoyennes du MCU y compris dans la forme institutionnelle, du fait d'un système de logement protégé particulièrement vaste (pour ne pas dire vague). Par ailleurs, le dernier plan d'action de la *Generalitat (pla pel dret a l'habitatge)* courant sur la période 2013-2016 réaffirme le rôle de la cession d'usage en tant que régime de tenure « intermédiaire » pour l'accès au logement de protection officielle²³⁶.

Du fait de la grande différence de conception entre la législation et le concept de MCU, il apparaît que seule la volonté collective, la concertation et le consensus unanime entre tous les membres, ajoutés à des statuts reflétant les objectifs des habitants-sociétaires et des modalités d'application, permettent (dans l'état actuel de la législation) d'en confirmer la tenue dans le temps. Les statuts doivent ainsi refléter les valeurs portées par les collectifs déployant cette forme d'accès au logement, comme par exemple les conditions d'entrée, la gestion des vacances de logement et des listes d'attentes, les règles de vie ensemble (parties communes comme entre parties privées), les obligations et les modalités d'entretien, les sanctions le cas échéant. Le manque de cadre légal clair régulant le fonctionnement d'une coopérative MCU, s'il est un frein à l'éveil d'un modèle « universel », du moins institutionnalisé, mais aussi à des difficultés fonctionnelles comme par exemple l'accès au financement, laisse au contraire une grande marge de manœuvre pour la constitution d'une autre culture de l'habitat basée sur la propriété collective, la solidarité et le bien-vivre ensemble notamment. Le rapport Celobert-CNJC relève ainsi deux formes basiques par lesquelles peut être mise en œuvre le MCU, une troisième se trouvant hors du système coopératiste (p.30 à 33) :

- i. La **coopérative d'initiative privée sans but lucratif**, et sans l'intervention des pouvoirs publics. L'initiative provient le plus souvent d'un collectif ou de citoyens souhaitant accéder collectivement au logement suivant des règles communes de vivre ensemble. Ce sont donc les futurs usagers qui entreprennent la démarche par l'acquisition en priorité d'un bâtiment vide ou non utilisé (sinon d'une parcelle), qui peut s'effectuer au travers soit l'achat soit la cession à long terme. S'ensuit la constitution légale de la coopérative (s'il s'agit d'une démarche isolée) ou d'intégration en tant que phase à une coopérative existante, puis les étapes de financement, réhabilitation ou construction, enfin de règlement de vie interne (en plus des statuts) et de gestion collective de la coopérative et de l'immeuble. Du fait de son indépendance vis-à-vis des institutions, cette forme de coopérative MCU n'est évidemment en rien soumise aux conditions émises par la loi 18/2007, et uniquement au cadre légal des coopératives (*Llei 18/2002 de cooperatives de Catalunya*).
- ii. La **coopérative en partenariat**, c'est-à-dire où l'Administration participe voire est directement associée dans l'entité et, selon les circonstances, aux décisions de fonctionnement. Cela peut être le cas lorsque la coopérative accède au MCU au travers de la mise à disposition d'un bâtiment ou d'une parcelle de propriété publique. Il s'agit ainsi principalement de l'hypothèse avancée par la loi du droit au logement, où la coopérative développe et gère des logements de protection officielle. Ce type

²³⁶ L'article 54.1, c) considère la cession d'usage comme « celle qu'effectue une coopérative de cession d'usage à ses sociétaires ».

de coopérative peut être ainsi initié soit par un collectif citoyen, qui se tourne vers les pouvoirs publics pour faciliter leur projet d'habitat en commun, soit par une société coopérative de promotion et de gestion de logements protégés en cession d'usage. L'initiateur fait ainsi varier le régime de valeurs portées par les usagers, et pour autant, le degré d'amplitude des statuts et / ou du règlement interne permettant d'identifier la volonté de pérenniser le MCU dans le temps. Dans les deux cas, ce sont des agents privés qui gèrent la structure suivant le cadre émis par l'Administration.

- iii. Le **MCU sans constitution de coopérative**. Il concerne toujours des biens de propriété publique, ce qui permet une plus grande liberté de négociation pour la cession d'usage à long terme à travers une forme contractuelle à la marge du cadre édifié par la LAU. Cette forme ne concerne toutefois que des projets individuels, familiaux, qui ne nécessitent pas la formalisation d'un collectif pour l'accès au logement ou au bâtiment.

4.1.1.3. Le droit de superficie

La forme juridique du droit de superficie repose sur un principe simple, le démembrement de la propriété : d'un côté, le foncier et de l'autre, les constructions et biens immobiliers existants ou s'y implantant. L'article 564-1 du Code Civil Catalan en définit parfaitement les termes : « *La superficie est le droit réel limité sur une propriété aliénée, qui attribue temporairement la propriété séparée des constructions ou des plantations qui y sont incluses. En vertu du droit de superficie, une séparation se maintient entre la propriété de ce qui se construit ou se plante et le terrain ou le foncier sur lequel cela s'implante.* » Par conséquent, la personne (physique ou juridique) qui bénéficie du droit de superficie est propriétaire des constructions de plein droit, et une autre maintient la propriété foncière. Dans le cas du foncier, cette forme permet d'une certaine manière de séparer son usage de sa valeur marchande, au profit du premier. En outre, ce principe est particulièrement adapté à la conservation dans le temps du patrimoine foncier public ainsi qu'à la valeur de « bien public » à travers sa non-privatisation et marchandisation, et par voie de conséquence la neutralisation des mécanismes de plus-value et de spéculation foncières. Par ailleurs, le foncier (re)trouve un usage pour répondre à certains besoins de la population et qui ne sont pas la priorité de l'Administration (pour quelque raison que ce soit, économique, financière, politique, etc...).

Cette forme a été introduite dans la juridiction civile catalane en 2001 à travers la loi *Llei 22/2001, de 31 de desembre, de regulació dels drets de superfície, de servitud i d'adquisició voluntària o preferent*, puis reprise dans le Code Civil catalan²³⁷. Ce dernier établit ainsi les caractéristiques suivantes :

- Temporalité limitée à 99 ans maximum pour les propriétés privées, limitée à 75 ans dans le cas d'un bien public.

²³⁷ Dans le Livre Cinq du Code Civil Catalan, régulé par la loi dite *Llei 5/2006* du 10 mai 2006, Chapitre IV (*El dret de superfície*), articles 564.1 à 564.6.

- Cession onéreuse entre le propriétaire foncier et le bénéficiaire du droit, qui peut revêtir la forme d'une quote-part d'entrée puis de mensualités ou annuités, ou encore d'une somme globale.
- Le ou les bénéficiaires du droit de superficie jouissent d'un titre inscrit au Registre de propriété de leur(s) bien(s) immobilier(s).
- À l'extinction du droit réel, la propriété des biens construits existants revient de plein droit au propriétaire foncier, sans aucune forme d'indemnisation.

La loi générale régulant le régime foncier de 2008 (*Ley del suelo 2/2008*) a introduit également le droit de superficie, défini dans son article 40 comme l'« *attribution au bénéficiaire de la faculté de réaliser des constructions ou bâtiments à la surface, en hauteur et en sous-sol d'une propriété aliénée, maintenant la propriété temporaire des constructions ou bâtiments réalisés.* » Le concept de propriété temporaire fait ainsi écho au principe de propriété séparée sur lequel s'appuie la législation catalane. En ce qui concerne la législation en matière de logement, la loi 18/2007 s'appuie sur cette forme juridique afin de diversifier là encore l'offre de logement protégé (article 82.1), qui est perçue comme le moyen opportun par les administrations publiques pour accroître à *terme* le parc, à la fois sans engager les finances publiques et sans perdre la propriété foncière²³⁸. Les dernières révisions de la loi d'urbanisme ont d'ailleurs permis d'affirmer la priorité pour cette forme de cession temporaire du sol public par les autorités compétentes de droit public dans le cadre d'opérations de logements (article 171, *Text refós de la Llei d'urbanisme*).

Tout semble indiquer que cette formule a été introduite en pensant prioritairement à une application dans le cadre d'un foncier de propriété publique, afin de la garantir dans le temps tout en encourageant son usage dans le cas où l'Administration ne puisse y faire face. Par conséquent, les objectifs de la part des pouvoirs publics sont clairs quant à l'utilisation de cette disposition juridique, mais pour autant les modalités d'applications peuvent être bien différentes suivant le nombre d'acteurs concernés, et donc la finalité des opérations de logement. En effet, le droit de superficie peut à la fois supporter une forme de promotion par régime de location, ce qui équivaut à ce que ce soit un organisme (public ou privé) de construction et de gestion d'un parc qui soit à la fois le bénéficiaire du droit de superficie et le propriétaire du bâtiment, qui lui-même cède la jouissance des logements par l'intermédiaire d'un bail à des locataires. Pour autant, ce n'est pas la formule privilégiée actuellement, l'accession au logement par l'intermédiaire de la location étant par ailleurs loin d'être une priorité, mais c'est plutôt l'initiative du *Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona* (PMHB) qui est aujourd'hui prise en exemple. Celle-ci s'appuie sur une accession à la propriété d'un logement protégé par l'intermédiaire du droit de superficie, une formule qui élimine alors la figure de l'organisme « intermédiaire » et donne la pleine propriété directement aux habitants-usagers au terme d'une promotion publique. Pour autant, cela demande à ce que les futurs bénéficiaires soient inscrits sur le Registre des demandeurs de logement protégé, et que l'adjudication réponde aux normes légales pour ce type de bien. Le

²³⁸ L'article 80.6 de la Loi 18/2007 indique que les promotions réalisées à l'aide de cette instrument doit tenir « *un traitement favorable dans la politique de subventions des plans de logement* »

modèle PMHB repose sur les points suivants²³⁹, en sus des caractéristiques intrinsèques à la forme de droit de superficie : transmission pour une durée de 75 ans, remboursement du prêt hypothécaire accordé par l'Administration à 25 ou 30 ans (à hauteur de 80% de la valeur du bien) qui comprend également le prix du droit de superficie, remboursement mensuel selon un barème « social » (établi sur les règles pour le logement protégé), valeur décroissante du logement établie sur le délai de transmission, possibilité de reprise du logement par l'Administration dans un délai de 15 ans avec rétrocession de l'intégralité des paiements effectués (hormis les intérêts du crédit) jusqu'alors pour son acquisition, possibilité de reprise jusqu'à 30 ans sous certaines conditions.

Pour autant, au-delà de cette vision institutionnelle mise en place selon une démarche descendante, le cadre légal offre toute la flexibilité nécessaire pour que cette forme de propriété temporaire et séparée puisse également être mise en place dans le cadre d'initiatives citoyennes, collectives ou individuelles, envers un propriétaire privé comme public. Le rapport Celobert-CNJC liste en effet différentes variables, qui impliquent des démarches et des acteurs très divers, qui sont régies par trois grands facteurs :

- i. La forme du bien visé, selon deux classes : bâtiment/ terrain ou logement.
- ii. La nature du propriétaire du bien : public ou privé
- iii. La manière de vouloir accéder au bien : collectivement (un groupe ou au sein d'une entité) ou individuellement.

De la combinaison de ces divers éléments dépendent alors la faisabilité du projet, sa durée de maturation, les conditions de financement et le type de financeurs, les valeurs portées par les acteurs, la participation des futurs habitants, entres autres.

4.1.1.4. La propriété partagée et la propriété temporaire

Ce sont deux nouvelles voies en faveur de l'accession au logement, dont faisait déjà référence la loi 18/2007 de manière explicite sous le terme de « copropriété »²⁴⁰, qui ont fait l'objet très récemment d'une loi²⁴¹ modifiant le Code Civil catalan afin de les adapter au cadre juridique et de permettre leur déploiement et leur emploi par les agents privés. Elles traduisent par conséquent pour le régime de propriété d'immeuble ou de logement le même concept que ce que le droit de superficie a apporté à la propriété foncière, à savoir l'idée d'une tenure séparée et/ou temporaire. En effet, tant la propriété partagée que la propriété temporaire prétend adapter le contexte de difficultés économiques d'accession des ménages au régime de propriété avec celui du marché du logement privé, notamment en ce qui

²³⁹ L'ensemble des conditions sont expliquées dans le bulletin d'information *Qüestions d'habitatge*, n°17, octobre 2009, édité par le PMHB.

²⁴⁰ Il s'agit de l'article 71, introduit par la loi 9/2011 de modification de la loi du droit au logement. Par ailleurs sa mise en application a été complétée par le décret 75/2014 (*Pla pel dret a l'habitatge*), qui fait de la copropriété une modalité de logements protégés, c'est-à-dire de promotion publique dans le cadre d'une accession à la propriété.

²⁴¹ *Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya*, publiée le 4 août 2015.

concerne le parc de logements vides²⁴². Ces deux régimes marquent ainsi une différence entre le propriétaire « *matériel* » et le propriétaire « *formel* », repensant ainsi le concept selon qui l'utilise et qui le détient. Ils créent ainsi une figure hybride de « propriétaire-locataire », qui s'approche du premier par son régime de tenure et vis-à-vis du droit, et du second par son régime d'accès et d'usage. C'est sans doute pour cette raison que ces deux mécanismes sont présentés par leurs promoteurs comme étant « *intermédiaires* », entre la propriété et la location, une « *troisième voie de tenure immobilière, qui se libère du caractère provisoire du loyer et de la charge financière de la propriété complète, qui rend plus flexible l'accession au logement et profite de ce qui est déjà construit, afin de l'occuper de manière stable et accessible* » (Nasarre, 2012, p.1). L'émergence de ces deux figures dans la politique de logement rend compte de l'orientation en la matière prise par le gouvernement catalan sorti des urnes en 2011, plutôt en faveur du marché privé existant qu'encourageant le développement d'une nouvelle offre publique de logement protégé.

Il s'agit de deux concepts qui proviennent du modèle anglais d'accession au logement, où le fractionnement ou le transfert temporaire de la propriété permet de rendre plus facile son accès²⁴³. La propriété partagée représente une forme d'accès à la propriété par phase, destinée aux ménages qui ne peuvent ou ne veulent pas acheter un logement dans son intégralité. La loi 19/2015 parle d'une « *forme évoluée des anciens baux* » (Préambule, I), maintenant la distinction en le « *domaine utile* » (couvreur d'un paiement) et le « *domaine direct* » (possesseur de l'usage), et par conséquent entre propriétaire formel et propriétaire matériel. Le « primo-accédant » (à travers le paiement d'une quote-part initiale) peut ainsi décider de devenir propriétaire de l'intégralité du bien selon un accord et un délai négociés entre parties (de maximum 99 ans, sans introduire de durée minimale), ou bien en rester à la part déjà acquise, ce qui n'affecte pas ses droits et ses devoirs qui sont les mêmes qu'un propriétaire « classique ». En contrepartie, il doit s'acquitter d'un « loyer » pour l'occupation de l'ensemble du logement jusqu'à en devenir propriétaire, qui diminue au fur et à mesure que le propriétaire-locataire (ou « *propriétaire matériel* » selon la formule introduite par le texte législatif) acquiert des parts.

En ce qui concerne la propriété temporaire, il s'agit d'un transfert du droit de pleine propriété limitée dans le temps (entre 10 et 99 ans) envers un tiers, à titre onéreux ou gratuit, durant laquelle la personne accédante acquiert tous les droits et devoirs de pleine propriété du bien, assumant toutes les charges générées par la propriété comme par son usage. Au terme de l'accord, qui peut faire l'objet d'une prolongation, le propriétaire initial retrouve l'intégralité de ses droits sur le bien. La propriété temporaire offre ainsi une situation dans laquelle le bien est toujours la propriété d'une unique personne, impliquant à la fois un droit « de substitution » de la pleine propriété, comme de sa « récupération » au terme du contrat.

Pour autant, ces mécanismes, s'ils représentent une certaine innovation légale en termes d'accession, nous semblent néanmoins bien loin de la définition que nous avons

²⁴² Selon le législateur, l'objectif est « *tant de faciliter l'accession à la propriété que de conférer une stabilité maximale à la situation juridique réelle de l'acquéreur* » (Loi 19/2015, Préambule, I).

²⁴³ Les Pays-Bas, l'Irlande, Malte, l'Australie ou encore la Finlande présentent des mécanismes similaires.

émise précédemment concernant les expériences alternatives d'habitat. En effet, dans sa conception du moins, il apparaît qu'ils s'appuient prioritairement sur des démarches individuelles, qui par ailleurs ne remettent pas en cause la structure même du logement, de l'habitat en Catalogne, favorisant une fois de plus la propriété individuelle d'un bien immobilier. Qui plus est, il s'agirait pour les autorités régionales de deux outils à forte valeur sociale, qui peut constituer une solution à de nombreux propriétaires en risque d'expulsion pour cause d'impayés hypothécaires²⁴⁴, en permettant à ceux-ci de négocier un maintien dans leur logement auprès des entités bancaires. Malgré cette conception insitutionnelle, leur appropriation par la citoyenneté et leur modalité de mise en œuvre pourront peut-être présenter des formes de détournement de la conception originale, dans le cadre permis par la législation. Ils constituent en effet des moyens supplémentaires de négociation à l'heure de rendre un usage à un logement vacant, non seulement pour un individu mais aussi pour un collectif ou un groupe constitué de citoyens.

4.1.2. La multiplicité des initiateurs-accompagnateurs

La question des acteurs est intéressante à plus d'un titre, car elle relève une première situation concrète de l'habitat alternatif à travers leurs actions, leurs liens éventuels et surtout leur dynamisme. Dans cette partie, il s'agit de faire un état des lieux des acteurs « incontournables » en Catalogne en matière d'habitat alternatif, ses défenseurs et promoteurs en quelque sorte, s'ils peuvent être qualifiés ainsi. Une observation préalable : ce ne sont que des acteurs issus du choix de l'activisme citoyen, du militantisme, de l'associationnisme, de la société civile ou bien encore du troisième secteur qui sont ci-après analysés, sans aucun doute en raison du contexte social actuel et de la force des mouvements sociaux urbains²⁴⁵. Par ailleurs, il existe une caractéristique commune à tous ces acteurs promoteurs de l'habitat alternatif. En effet, si chacun a développé une rhétorique et une méthodologie propre à ses activités, centrées autour d'une seule forme légale (*masoveria urbana* ou MCU pour l'essentiel), tous développent une forme d'expertise commune sur l'ensemble des dispositifs et des modalités de mise en pratique, selon une même volonté de voir émerger une autre culture de l'habitat en Catalogne.

4.1.2.1. *Sostre Cívic*, la référence (malgré tout)

L'association *Sostre Cívic* est née en 2004 à l'initiative de l'avocat Raül Turmo, dans la continuité de la publication de son étude sur le modèle danois *Andel* et son adaptation au territoire et au contexte catalan. Depuis lors, celle-ci est devenue sans aucun doute l'un des référents dans la « nébuleuse » de l'habitat alternatif catalan, à qui il est quasi-obligatoirement fait appel à un moment ou à autre au cours du processus de développement

²⁴⁴ Voir notamment le reportage effectué dans le cadre du journal télévisé de la chaîne publique TV3, le 8 décembre 2015 Voir url : <http://www.ccma.cat/tv3/alacarta/telenoticies-migdia/les-tinences-intermedies/video/5570209/> (consulté le 8 décembre 2015).

²⁴⁵ Nous reviendrons dans nos propos sur le rôle et la place des acteurs institutionnels, principalement publics, dans l'émergence d'initiatives alternatives.

d'une initiative. En effet, l'association a été très active dès son apparition auprès de tous les acteurs territoriaux du logement, menant une certaine forme de *lobbying*, par la participation à de nombreuses tables rondes et colloques, l'écriture d'articles, occupant ainsi « l'espace » militant, médiatique et politique²⁴⁶. L'explosion de la bulle immobilière et des difficultés d'accès au logement pour toute une nouvelle frange de la population, ajoutées à une situation latente de crise du logement, n'ont fait que renforcer la place et le rôle de l'association, mais surtout rendu plus visible son discours centré sur la cession d'usage du logement. Depuis 2004, l'objectif de ses promoteurs n'a pas varié et reste simple : changer la mentalité dans le monde coopératif, afin de proposer un accès au logement digne pour tous les citoyens. Cette association fait sienne la définition simple des objectifs d'une coopérative de logements de l'*Internacional Cooperative Center*, comme postulat de base à sa proposition : il s'agit de fournir à ses membres un logement suivant le modèle coopératif, et de garantir ce service aux générations futures. Pour ce faire, l'association a développé sa propre méthodologie basée sur le modèle de cession d'usage, en analysant des modèles d'habitat coopératif déjà fort utilisés et expérimentés à travers le monde, en les adaptant aux caractéristiques territoriales, notamment le cadre juridique. Selon les statuts types de l'association, nous pouvons y observer trois modèles intégrés et ayant inspiré (à divers degrés) le « modèle *Sostre Cívic* », auxquels par ailleurs fait référence très largement l'association afin de mettre en avant à la fois le caractère novateur de cette forme d'accès au logement en Catalogne, mais aussi de démontrer une certaine forme d'authenticité et de bien-fondé de ces initiatives²⁴⁷.

- Comme nous l'avons déjà exprimé, l'idéologie et la trame pratique du modèle se fondent sur le modèle scandinave *Andel*. Ce modèle par cession d'usage est fort d'une expérience importante, la première coopérative de ce type ayant été créée en 1911, et n'a cessé de croître jusqu'à devenir aujourd'hui l'instrument principal d'accès au logement. De fait, chaque projet d'habitat coopératif prend la forme d'une association *Andel*, régie par une loi spécifique, et toutes les personnes souhaitant accéder à un logement doivent appartenir à cette structure, qui détient le patrimoine immobilier. Chaque association est privée, autonome et régulée par ces propres statuts, qui définissent les normes de fonctionnement interne, les organes de l'association, ou encore les processus de décision. Elles ne reçoivent aucune aide publique, l'État ne faisant que réglementer leurs normes selon un cadre général. Chaque individu doit s'acquitter d'un montant d'entrée (égal pour tous) afin de devenir membre de la structure, et en qualité de membre-habitant, reçoit le droit d'usage d'un logement de l'association, en aucun cas sa propriété individuelle. La législation en la matière interdit la vente individuelle des logements aux membres, et garantit le principe de propriété collective. Au final, le parc s'agrandit tout en sortant une part de plus en plus grande de logement du système spéculatif. En somme, la valeur d'usage

²⁴⁶ Carme Trilla reconnaît d'ailleurs avoir rencontré plusieurs fois les membres de *Sostre Cívic* lors de la préparation de la loi dit du droit au logement, entre 2004 et 2006, afin d'y intégrer le modèle coopératif par cession d'usage et surtout d'en définir les modalités d'applications.

²⁴⁷ L'association n'hésite d'ailleurs pas à s'approprier ces modèles en y accolant son nom (comme par exemple « modèle *Andel-Sostre Cívic* »), comme nous pouvons l'observer sur le site Internet propre ainsi que dans la plupart des pages de référencement de ses activités.

prévaut sur la valeur d'échange (selon l'idée d'Henri Lefebvre), et modifie la perception à la fois de l'habitat, de la collectivité et de la propriété individuelle.

- Une deuxième source provient du modèle uruguayen dit « FUCVAM »²⁴⁸, par l'intégration dans le « modèle *Sostre Cívic* » de deux variables fortes : l'auto-construction et le partenariat avec les autorités publiques (voir *infra*, partie 3.1.3.1).
- Enfin, la référence explicite au modèle allemand nommé *Wohnprojekt*²⁴⁹ dans la matrice de *Sostre Cívic* permet à ses promoteurs d'intégrer l'idée d'habitat communautaire ou de cohabitat, c'est-à-dire le partage d'espaces communs à tous les habitants d'un même projet, le plus souvent sous forme d'autogestion du groupe.

Par conséquent, l'association a mis en place un modèle relevant d'un grand mélange de concepts et d'initiatives alternatives issus de plusieurs pays, afin de proposer un large éventail de solutions et de répondre à des situations et des demandes diverses de la part des citoyens et des groupes. En faveur d'un cadre légal favorable, *Sostre Cívic* a créé toute une méthodologie d'habitat alternatif reposant sur la cession d'usage. Celle-ci défend « *l'écologie, la tranquillité, les espaces communs, l'économie, la participation* », avec comme objectif « *d'offrir des propositions et des solutions applicables à (la) société pour la rendre plus juste et respectueuse avec les personnes et l'environnement, au travers de valeurs appliquées à l'urbanisme et à un accès au logement non spéculatif* »²⁵⁰. Ces activités sont actuellement diverses :

- i. Promouvoir le MCU auprès des autorités régionales (d'abord catalanes, puis basques et andalouses) afin de faire connaître le modèle coopératif par cession d'usage, et le doter d'une législation propre, du moins plus précise.
- ii. Travailler auprès des acteurs publics et privés de l'habitat afin de mettre en pratique ce modèle, et de répondre aux espoirs et à la forte demande populaire. De ce fait, l'association prétend collaborer pour la rédaction de documents de planification urbanistique et du logement.
- iii. Conseiller, accompagner toutes les initiatives individuelles souhaitant développer de manière autogérée le propre projet coopératif par cession d'usage, mais au-delà, tout projet d'habitat alternatif tels que la *masoveria urbana* ou l'*ecovila*²⁵¹.

Pour autant, le modèle coopératif « créé » et défendu par l'association se base sur un principe indispensable à l'émergence d'une nouvelle culture de l'habitat : la propriété collective. C'est là le principal apport du modèle, pourtant jamais clairement présenté dans la rhétorique des promoteurs de l'association, qui préfère mettre en avant la question de

²⁴⁸ Ce sont les initiales de la *Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua*, ou « *coopérative d'entraide mutuelle* » (Maury, 2014).

²⁴⁹ En fait, l'usage du terme *Wohnprojekt* (littéralement « projet de logements ») dans la communication de l'association semble être une erreur, cette dernière se référant plutôt à l'idée de colocation ou d'habitat partagé, et donc aux termes de *Wohngemeinschaft* (habitat communautaire) ou *Hausgemeinschaft* (habitat groupé).

²⁵⁰ Site Internet de *Sostre Cívic*. Voir url : <http://www.sostrecivic.org/> (consulté le 4 juillet 2015).

²⁵¹ Voir la définition d'une *Ecovila* (ou « écovillage »), *infra*, partie 3.1.1.

l'accessibilité au logement. De ce principe fondateur découlent tous les bénéfices de l'habitat sous régime MCU : non-spéculatif, accessible, adaptatif aux besoins des habitants, collaboratif, participatif, et bien entendu collectif. Chacune des références intégrées dans la matrice repose sur ce principe de propriété collective, leurs apports spécifiques s'exprimant sur des variables qui répondent à des degrés divers de volonté d'engagement collectif propre à chaque projet, au degré de partage d'espace, au degré de vie en commun des futurs habitants.

Au-delà de ces principes idéologiques, le modèle *Sostre Cívic* entend se déployer en pratique par un système centralisé, où chaque projet collectif prenant la forme d'une coopérative ou non représente une phase au sein du modèle. La création en septembre 2010 d'une coopérative dite « *mixta d'Usuaris i Habitatges* » sans but lucratif, en parallèle à l'association, a signifié une étape importante dans son développement. Celle-ci prétend ainsi fonctionner comme une grande structure, regroupant à la fois les membres en attente d'un logement MCU²⁵² et les projets en cours de développement. De ce fait, Raul Robert, dirigeant de l'association, parle d'une « structure parapluie » pour définir son projet : chaque projet autonome prend place sous la protection de la coopérative *Sostre Cívic*, par l'adoption de statuts types adaptés aux demandes et volontés des habitants, qui en outre en assure la gestion. Cela permet ainsi de garantir les valeurs communes à tous les projets, à toutes les phases de la structure centrale, et dans le même temps que celles-ci bénéficient de l'expertise et des compétences de l'association. Le modèle descendant défendu par l'association contient également de fait la volonté d'institutionnaliser la cession d'usage, du moins de le normaliser en lui imposant un cadre unique et des règles, qui si elles ne sont pas établies par la législation, le sont par la primauté d'un acteur et de sa vision au moment de mettre en œuvre tout projet. Enfin, fait peut-être moins avouable mais pourtant bien présent, cette forme par structure centrale assurerait également un certain monopole du MCU à *Sostre Cívic*, par l'apposition d'un brevet, d'un certificat²⁵³.

Pour autant, l'association rencontre actuellement de grandes difficultés pour trouver des partenaires publics ou privés prêts à céder leur bien immobilier, en concession à long terme. En effet, la coopérative ne souhaite pas devenir acquéreur d'édifices mais seulement gestionnaire, afin de garantir son unité et unicité. De très nombreux projets en partenariat avec des autorités locales ont émergé au cours de la dernière décennie, sans que rien au final ne voit le jour, pour diverses raisons de quelque ordre que ce soit (contextuelle, politique, économique). Si les institutions publiques, notamment le département logement de la *Generalitat*, ont largement communiqué autour de la MCU avant et surtout après l'adoption de la Loi du droit au logement en 2007, force est de constater que celles-ci ne partageaient pas la même vision de la cession d'usage que l'association, pourtant à

²⁵² À ce titre, la coopérative est forte en 2015 de près de 250 membres en attente d'accéder à un logement coopératif ainsi que de 12 groupes actifs, à différentes phases d'avancement de projet, selon les informations récoltées auprès des dirigeants.

²⁵³ Par ce biais, elle se rapproche du modèle promu par le *Miethauser Syndikat* (Syndicat d'immeubles locatifs) en Allemagne (repris en France par le collectif *Clip*), qui entend créer des immeubles autogérés et de les retirer définitivement du marché, offrant une forme légale à l'*okupation* ou squat.

l'initiative de son importation dans la législation catalane. En outre, la volonté d'intégrer le MCU dans les mécanismes d'accès au logement protégé n'a jamais été mise en pratique, la faute à des décrets d'application toujours manquants, et comme nous l'avons déjà exprimé, à sa mise en second plan par l'arrivée d'une nouvelle majorité. Ainsi l'association a dû revoir ses priorités et réorienter son discours et la recherche de partenariat en direction du troisième secteur. Son intégration dans le groupe fondateur du XES (*Xarxa d'Economia Social*) et sa participation au côté d'autres sociétés coopératives pour la création d'un fond mutualisé de financement autour de la coopérative *Coop 57* et de la banque éthique *Fiare* sont la démonstration de cette réorientation²⁵⁴. Par ailleurs, reprenant l'analyse avancée par Diego Miralles Buil (2015, p.173), force est de constater que l'association *Sostre Cívic* se retrouve également prise par les contradictions mêmes de son modèle par structure centrale, et les personnes intéressées par le MCU. Elle se retrouve en effet tiraillée entre la volonté d'appliquer cette démarche descendante propre à son modèle, reposant sur une certaine « passivité » des adhérents en attendant la concrétisation d'un projet, et le profil idéologique et social réel des personnes susceptibles d'intégrer et de dynamiser les activités de la coopérative, trop actifs voir activistes pour une telle démarche.

4.1.2.2. L'apparition de collectifs de jeunes professionnels en faveur de l'habitat alternatif

L'explosion de la bulle immobilière et de la crise qui s'en suit ont entraîné le besoin (pragmatique) ou la volonté (idéologique) de revoir la manière d'appréhender l'architecture et l'urbanisme en Espagne et en Catalogne, au-delà de mettre sur la paille toute une génération de professionnels ayant opté pour cette voie. Loin de toute vision institutionnelle et académique dans la manière de construire, de faire la ville, aujourd'hui mises à mal par l'ampleur des fractures et problématiques héritées de décennies de « folie de (mauvaise) construction » et de recherche de plus-values immobilières à outrance, et désireux de s'affranchir de leurs codes et pratiques, de jeunes architectes et professionnels de l'urbanisme et de la ville ont en effet entrepris de se regrouper afin de mieux en créer des alternatives et appréhender de nouveaux modes de construire et surtout d'habiter. Citons les deux cas les plus « emblématiques » de ces architecture et urbanisme sinon militants, tout du moins d'empreinte sociale (Miralles Buil, 2015, p.128) : les coopératives *LaCol* et *Celober*²⁵⁵. Au-delà de leurs compétences techniques, les membres de ces coopératives souhaitent également accompagner toute démarche citoyenne d'alternatives à l'habitat, à l'habiter traditionnellement menée en Catalogne, au premier chef la cession d'usage. Pourtant, elles représentent des approches et des développements sur la forme différente.

²⁵⁴ Fait loin d'être anodin, *Sostre Cívic* partage depuis 2012 les mêmes locaux à Barcelone que d'autres entités de l'ESS membres du XES, dont la banque *Fiare*, regroupées au sein d'un "vivier de l'ESS".

²⁵⁵ Il est très intéressant de noter au préalable que ces regroupements de professionnels de divers secteurs de la ville ont décidé de prendre la forme de sociétés coopératives, preuve s'il en est de cette empreinte sociale, citoyenne et démocratique désirée dans leur démarche, en sus de toute autre modalité plus pratique ou pragmatique.

LaCol est actuellement un acteur en émergence dans le paysage architectural et urbanistique barcelonais, fortement lié à son quartier d'attache, celui de Sants, à son tissu social (coopératif, collaboratif, solidaire), mais surtout aux revendications et pratiques de récupération de l'ensemble industriel de Can Batlló. En effet, cette entité de quatorze personnes s'est constituée en 2008 et s'est très rapidement rapprochée de la plateforme revendiquant Can Batlló pour le voisinage²⁵⁶, face à un projet spéculatif et destructeur de cette part du patrimoine industriel barcelonais d'initiative privée avec l'accord des autorités publiques (*Ajuntament* de Barcelone et *Generalitat*). Suite à l'entrée de la plateforme dans le périmètre de cet ensemble le 11 juin 2011, et l'occupation depuis lors d'un de ses bâtiments (le dénommé *Bloc Onze*), la coopérative a entrepris « naturellement » d'accompagner pratiquement les initiatives émises par les habitants du secteur, la plateforme et les entités sociales de voisinage, relatant d'abord le récit de ce processus par l'intermédiaire d'un documentaire²⁵⁷, avant de coordonner l'écriture d'un ouvrage sur le tissu social du quartier et ses liens avec les différentes démarches citoyennes entreprises depuis la réappropriation de l'ensemble industriel par le voisinage²⁵⁸. Depuis 2012, *LaCol* accompagne (entre autre²⁵⁹) le projet de coopérative d'habitat auto-organisée par cession d'usage *La Borda* en cours de réalisation à l'intérieur de Can Batlló, sur lequel nous reviendrons dans le prochain chapitre. Il ne fait aucun doute que la coopérative, même si ce n'est pas sa vocation, tire une forme d'expertise de ce projet et de son accompagnement pour devenir un référentiel pour le conseil et le support dans l'implantation de forme d'habitat basée sur la cession d'usage. Son engagement au côté des mouvements sociaux citoyens locaux lui vaut déjà une certaine reconnaissance dans le milieu barcelonais, et notamment les entités que nous qualifierons de « réformistes » en faveur du droit au logement et de formes collaboratives et coopératives de l'habitat, ce qui pourrait en faire un intermédiaire intéressant pour les autorités publiques.

La coopérative Celobert est quant à elle un acteur déjà plus ancien, le collectif fondateur étant né en 2004, et la plupart de ses cinq membres actuels ayant fait partie au départ de l'association *Sostre Cívic* avant de monter leur propre structure, d'abord en partenariat puis désormais totalement détachée de cette dernière²⁶⁰. Elle se décrit comme

²⁵⁶ Dans ce cas, le secteur de La Bordeta, et plus généralement le quartier de Sants auquel il appartient.

²⁵⁷ *LaCol*, *Panóptica* (2011 – Voir référence complète en bibliographie). Celui-ci, au-delà de diffuser l'expérience collective de la plateforme citoyenne de voisinage, a permis à la coopérative de se faire connaître au sein des mouvements sociaux catalans et même espagnols, le documentaire étant encore abondamment projeté par des collectifs de diverses villes.

²⁵⁸ *LaCol* (2015). Voir référence complète en bibliographie.

²⁵⁹ L'autre projet phare auquel prend part *LaCol* concerne l'implantation de l'espace *Coòpolis*, dédié à la création de l'ESS, une fois encore à l'initiative des entités sociales du quartier et mené cette fois avec la participation des institutions publiques. La coopérative en a notamment signé l'étude technique préalable, présentée en juillet 2015. Un autre acteur important de Sants est également intégré dans le processus, à savoir la coopérative autogérée *La Ciutat Invisible*.

²⁶⁰ Ceux-ci se montrent d'ailleurs très critiques envers l'orientation prise par les dirigeants de l'association *Sostre Cívic* et le développement de son modèle de logement en cession d'usage par structure centrale, coupables d'une certaine « inertie » de l'association et d'une mauvaise lisibilité du MCU-*Sostre Cívic* débouchant sur le manque de projets concrets. Ce fait pourrait expliquer la séparation des activités en deux entités aujourd'hui totalement indépendantes.

« une coopérative avec une responsabilité éco-sociale, offrant des services techniques en architecture, ingénierie, logement et urbanisme », avec l'objectif de « construire une société meilleure »²⁶¹. De par le passé de certains de ses membres au sein de *Sostre Cívic*, la coopérative en tire une forme d'expertise du MCU, mais pas seulement. En effet, à l'origine du site Internet *masqueunacasa.org*²⁶², ces membres ont aujourd'hui une certaine reconnaissance de leurs compétences en la matière, comme le prouve la réalisation du rapport d'étude pour le compte du CNJC (*Consell Nacional de la Juventut de Catalunya*), et que nous avons déjà cité ci-avant (voir *infra*, partie 4.1.1.).

Par ailleurs, tant *LaCol* comme *Celobert* font partie du réseau de l'économie sociale et solidaire catalan XES, au même titre que *Sostre Cívic*. Cette incorporation à cette structure visant au développement de l'ESS et d'un nouveau modèle économique (voir *infra*, partie 3.3.1.2.) tend à prouver une vision commune, plutôt réformiste que radicale d'ailleurs, en faveur de la pleine et entière participation et surtout action des citoyens, défendant l'idée d'une citoyenneté active (Dewey) au côté des experts et des institutions. C'est pourquoi tous trois défendent la valeur d'usage de l'habitat, sa cession d'usage, bien que dans la forme *LaCol* et *Celobert* sont engagées dans des démarches ascendantes, auto-organisées, alors que *Sostre Cívic* défend par nature un modèle sinon descendant, du moins par structure centrale.

4.1.2.3. La CIC, acteur politique par essence

Comme nous l'avons déjà exprimé dans la partie précédente, la *Cooperativa Integral Catalana* (ou CIC) a mis en place deux entités complémentaires afin de répondre à la fois à des situations d'urgence habitative, principalement dans l'aire métropolitaine de Barcelone, et mettre en place une « bourse de logements sociaux » (*Cooperativa CIC – Habitatge Social*, ou CIC-HS), mais aussi de promouvoir des alternatives au logement en propriété individuelle au travers de la collectivisation de l'habitat et des formes de vie partagée (*Oficina d'Habitatge*). En travaillant à la fois sur le très court terme et le long terme, la CIC prétend ainsi devenir un acteur important du secteur du logement, en parallèle des institutions et afin de « se déconnecter du système conventionnel capitaliste »²⁶³. Soit au final le souhait d'ouvrir une nouvelle voie pour l'accès au logement, en se basant sur une idéologie prenant ses racines à la fois dans le mouvement altermondialiste mais aussi dans le mouvement d'empreinte locale de collectivisation, des années 1936 et 1939.

Pour ce faire, la CIC a mis en place tout un système dit « de logements publics coopératifs » (voir la **figure 11**), très complet en théorie mais aussi très complexe, du fait du

²⁶¹ Voir brochure de présentation de la coopérative *Celobert* (2014).

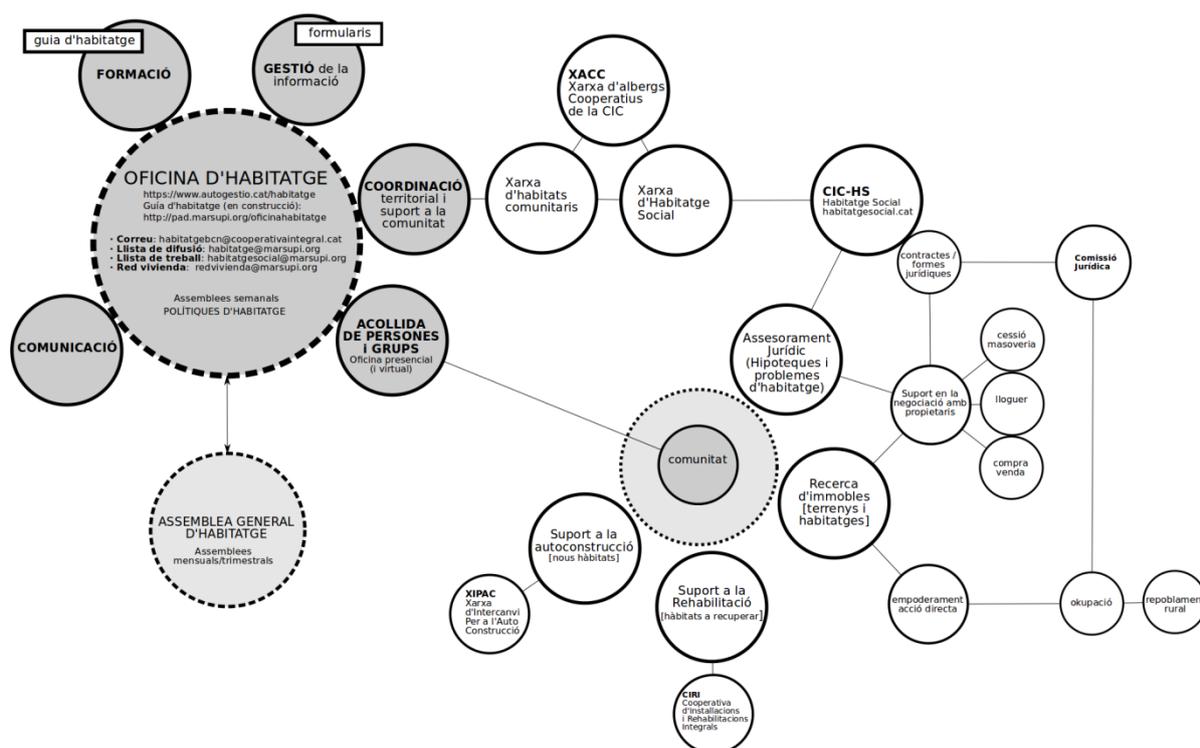
²⁶² Il s'agit d'une plateforme d'information, de diffusion et de collaboration de différentes alternatives de l'habitat, basées principalement sur une accession collective. Celle-ci a été impulsée en 2010 par différents collectifs outre *Celobert* et des collaborateurs individuels. On y trouve par exemple de forme restreinte la CIC, mais surtout des collectifs andalous comme *Habitares* ou encore *CoopdeUso*.

²⁶³ Voir site Internet de la CIC – Habitatge Social. Voir url : <http://www.habitatge-social.cat/> (consulté le 5 juillet 2015).

modèle d'organisation interne de la CIC, constituée pêle-mêle de divers comités, assemblées, réseaux locaux ou encore collectifs satellites autonomes. Pour autant, ce système se base sur deux processus menés en parallèle :

- La recherche de logement, de bâtiments ou de terrains détenus par des privés afin d'en obtenir la cession temporaire à un prix modéré à travers le mécanisme classique de location ou alors celui de la *masoveria urbana* (privilegié).
- Le rachat de dettes hypothécaires détenues par de petits propriétaires immobiliers bien en-dessous de sa valeur nominale, par le biais de la constitution d'un fond collectif d'investissement de logement social²⁶⁴. En contrepartie, la CIC permet au propriétaire de pouvoir rester dans son logement pour un prix modique.

Figure 11 : Le système de « logements publics coopératifs » de la CIC.



Source : site Internet de la CIC – Habitatge Social. Voir url http://habitatge.cooperativa.cat/?page_id=19.

La stratégie de la CIC est de ne s'adresser qu'à un même type de propriétaires immobiliers, détenteurs de quelques logements et au mieux d'un bâtiment, sans aucun doute plus à même d'entendre et de comprendre le discours social et d'accepter ses conditions. Une stratégie par ailleurs tout à fait justifiable et justifiée, car bien que les entités bancaires soient devenues d'importants propriétaires immobiliers en sus des acteurs traditionnels du secteur, l'essentiel des biens immobiliers reste tout de même de la propriété de privés sans objectif spéculatif à outrance, les ayant acquis poussés par les avantages fiscaux et la rhétorique traditionnelle des institutions devant la « sécurité » d'être propriétaire. En outre,

²⁶⁴ Cette initiative ambitieuse n'existe qu'en théorie, n'ayant pas encore été mise en pratique du fait de sa complexité et surtout du manque de structure financière. En effet, le fond collectif de rachat est loin d'être opérationnel, les "investisseurs" se faisant rares et les besoins importants.

comme l'avance Diego Miralles Buil (2015, p.175), « *la CIC-HS ne traite pas avec les institutions conventionnelles* », en conformité avec ses inspirations libertaires.

L'objectif final est donc de se constituer un stock de logements en les sortant du marché, de préférence définitivement, de les mettre à disposition d'une bourse de logements sociaux (ou plutôt à prix modérés, en-dessous du marché) gérée par l'*Oficina d'habitatge*, et visant à être occupés par l'intermédiaire de la cession d'usage en direction de toute personne demandeuse de logement, membre ou non de la CIC. La cession d'usage peut alors être établie selon différentes formes d'occupations légales : la location, la *masoveria urbana*, le MCU dans le cas de la création d'une coopérative autogérée mais intégrée au réseau CIC-HS. Par ailleurs, et toujours poussée par cette base idéologique et ce souci de mettre en place un système parallèle aux institutions d'accès au logement, la CIC-HS propose des services de conseils et de supports dans différents domaines et à différents destinataires. Il peut s'agir d'un support juridique à des individus confrontés à des problèmes de remboursement hypothécaire et/ou de logement (comme peut également apporter la PAH), ou encore envers des personnes souhaitant accéder collectivement à un logement, à travers différentes modalités légales. C'est également tout un système de supports et de formations techniques, dans le cadre de l'auto-construction ou de la rénovation de logements et bâtiments occupés collectivement, destiné non seulement à des groupes résidents dans des logements cédés par la CIC-HS mais aussi en dehors de son réseau, autonome ou autogérés mais ayant besoin d'un savoir extérieur. Toutes ces initiatives complémentaires permettent ainsi de privilégier l'*empowerment*, l'appropriation et la prise de conscience des citoyens permettant de mettre en place une nouvelle culture de l'habitat.

De ce fait, il n'y a rien d'étonnant à voir quelques similitudes avec la démarche pratique entreprise par l'association *Sostre Cívic*, et des références communes. Pour autant, il existe plusieurs différences fondamentales, venant principalement de la volonté de la CIC de s'émanciper des acteurs régaliens, traditionnels du logement, à savoir les pouvoirs publics, les institutions financières et immobilières. Par ailleurs, bien que la CIC prétende vouloir mettre en place un système centralisé de bourse de logement, elle n'en est pas moins pour la défense de l'autonomie et de l'autogestion de chaque entité collective créée par ses soins²⁶⁵. La voie tracée par la CIC, si elle est ambitieuse, n'est pour autant pas des plus simples, avec en outre un risque certain d'isolement qui peut mettre en danger son développement. La volonté de se rapprocher de mouvements sociaux (tels que la PAH), de collectifs informels et d'initiatives alternatives locales nés de la crise restent par ailleurs un signe tangible que la CIC appartient plutôt à l'activisme qu'au tiers secteur.

4.1.2.4. *Mula*, jeune collectif citoyen militant

Né en 2012 de la volonté de huit personnes d'accéder collectivement à un logement et de manière formelle, le collectif *Mula* (pour *Masoveria Urbana per la Llar Alternativa*) a

²⁶⁵ En cela, le rapprochement avec le modèle allemand du *Miethauser Syndikat* par exemple est beaucoup plus pertinent dans le cas de la CIC que de *Sostre Cívic*, car ils partagent des bases idéologiques et des objectifs communs.

donné parallèlement naissance à une association du même nom, afin de promouvoir ce statut d'occupation à Barcelone. Il s'agit ainsi, en se basant sur leur propre expérience, de pouvoir apporter conseils et supports à tout groupe ayant fait le choix de cette forme d'accès au logement. En effet, le collectif auto-organisé (réduit depuis lors à six personnes) occupe légalement un bâtiment, une maison moderniste du début du XX^{ème} siècle, dans le quartier de Can Baró (district d'Horta-Guinardó à Barcelone) par l'intermédiaire d'un contrat de *masoveria urbana* signé en juillet 2013 pour une durée initiale de 5 ans. Pour ce faire, le collectif a lié son projet à celui de l'*Oficina d'Habitatge* quasiment dès sa constitution, et reçu à ce titre l'aide de tous les organes de la *CIC-Habitatge Social*, que ce soit en ce qui concerne la définition des termes du contrat et l'accord de la propriétaire en faveur de la *masoveria urbana*²⁶⁶ ou la maîtrise d'œuvre des travaux de rénovation à travers la CIRI (*Cooperativa d'Instal·lacions i Rehabilitacions Integrals*), organe développé par la CIC. Celui-ci stipule les travaux à charge des personnes *masovers*, en contrepartie d'un nombre d'heure minimum par semaine à dédier à la réhabilitation du bâtiment²⁶⁷.

Ne se reconnaissant pas dans le modèle traditionnel de la propriété privée, ils considèrent le logement comme « *un bien d'usage, créé pour être habité et entretenu avec respect* » et l'abandon de milliers de logements une « *incohérence* »²⁶⁸. L'apparition de l'association fait suite à la volonté « *d'agir et de faire front à cette incohérence, car un changement de mentalité est nécessaire, afin que les citoyens puissent de nouveau coopérer* »²⁶⁹. C'est pourquoi l'association *Mula* émet les objectifs suivants²⁷⁰ :

- Impulser le modèle d'usage du logement en tant qu'alternative à la propriété au moyen de contrats de *masoveria urbana* de bâtiments vides.
- Offrir aux propriétaires sans ressource l'option de tirer profit de leur bien, et gérer les tâches de réhabilitation et d'entretien des *masovers* durant la période de cession.
- Établir un réseau de contacts et de ressources afin de créer un fond commun (économique et humain), dans le but d'apporter les garanties nécessaires aux propriétaires de la bonne tenue des engagements pris. Il s'agit également d'un outil important de promotion, de sécurisation et de sérieux de l'engagement permettant de favoriser la coopération entre citoyens et la multiplication des projets.

²⁶⁶ L'initiative du collectif *MULA* fait d'ailleurs partie des projets intégrés par la *CIC-Habitatge Social* sur son site Internet, et reçoit par ailleurs un support technique et manuel pour la réalisation des travaux de réhabilitation de la maison.

²⁶⁷ L'état de délabrement avancé de la maison et surtout les conditions d'habitabilité difficiles expliquent l'ampleur des tâches à réaliser (renforcement structurel des poutres, rénovation complète d'une partie du toit effondré, réalisation de l'ensemble de l'installation électrique et d'eau courante – la maison en étant jusqu'alors dépourvue), ainsi que l'absence de conditions économiques d'accès.

²⁶⁸ Source : blog de l'association *MULA*. Voir url : <https://masoveriaurbana.wordpress.com/> (consulté le 5 juillet 2015).

²⁶⁹ Source : blog de l'association *MULA* (consulté le 5 juillet 2015).

²⁷⁰ D'après le blog de l'association *MULA*, page « *Manifest!* » publiée le 7 juin 2012 (consulté le 5 juillet 2015).

- Apporter une expertise directe et un support de médiation entre les deux parties, tant dans la rédaction contractuelle que pour la réalisation des travaux.
- Intégrer le projet de *masoveria urbana* dans une dimension infra-locale, à l'échelle du quartier, afin de potentialiser les infrastructures communes et la vie collective.
- Assurer la diffusion de toute initiative afin de montrer la faisabilité du discours et le développement de ce dispositif habitatif.

Cette profession de foi démontre deux principes fondamentaux de l'association *Mula*, à savoir : 1) la collaboration par la mise en réseau, un échange et une solidarité pratique et financière interne, entre groupes ou vers l'extérieur ; 2) l'ouverture pleine et entière des projets sur le quartier, dans l'optique justement de « faire (le) quartier »²⁷¹, de participer (voire d'initier) à la construction collective et collaborative de la ville à l'échelle infra-locale, en se mettant à disposition de la vie sociale (surtout informelle). Ces deux principes ont été d'ailleurs mis en pratique dans le cadre du projet propre aux six membres de *Mula* : les travaux de gros œuvre de réhabilitation ont pu être réglés par une campagne de financement participatif sur Internet, mais aussi par l'aide de nombreux voisins pour l'acquisition des matériaux ou pour la participation aux travaux en auto-construction ; par ailleurs le collectif organise chaque mois des rencontres, des débats afin de mettre en œuvre des projets collectifs de quartier, de tout type, certains visant à revendiquer des terrains ou des bâtiments vides de propriété publique afin d'y implanter et développer ces mêmes projets²⁷². En outre, la rhétorique avancée par l'association est très proche de certaines inspirations de la CIC, dans l'idée d'autonomie quotidienne, d'autogestion interne de chaque projet mais d'une solidarité collective permanente ou temporaire (à la demande) entre initiatives regroupées au sein d'un même réseau. De plus, comme le note D. Miralles Buil (2015, p.176), l'association « affirme également que les dangers de l'institutionnalisation et de la normalisation de l'habitat alternatif pourraient facilement mener à une canalisation et à une dépolitisation » des initiatives alternatives de logement, bien que les pouvoirs publics restent un acteur incontournable pour la résolution de problèmes d'urgence habitative.

Au final, si ce vaste programme n'a été, 3 ans après ses débuts, que très partiellement tenu par l'association²⁷³, il n'en reste pas moins que la volonté de créer un réseau de *Masoveries Urbanes* et un point d'information restent les deux grands défis à venir. Pourtant, la CIC-HS ou l'*Oficina d'Habitatge* prétendent réaliser dès à présent, de

²⁷¹ Il s'agit d'une traduction littérale de l'expression en catalan « *fer barri* » ou « *fem barri* », popularisée par le mouvement de voisinage dans les années 1970 et réapparue dans la rhétorique des nouveaux mouvements sociaux depuis 2008, et notamment par le mouvement des *Indignés*.

²⁷² L'objectif pour 2015 (et les années à venir) est la revendication du terrain occupé jusqu'en 2005 par la clinique *Quirón*, dans le quartier barcelonais voisin de La Salut (Gràcia). L'association MULA, au même titre que d'autres entités sociales de quartier, fait partie du collectif ayant entrepris les démarches auprès de la municipalité afin d'obtenir la cession d'usage de la parcelle, afin d'y développer des équipements de proximité manquants et en autogestion, suivant la même démarche initiale que celle de la plateforme de revendication de l'ancienne usine de *Can Batlló*.

²⁷³ Les membres de l'association et du collectif ont été en effet bien trop occupés à la mise en place de leur propre projet devant l'ampleur des travaux à mener, qui par ailleurs sont déjà quasi-achevés.

manière sans doute moins concrète et spécifique à ce dispositif, ces mêmes tâches. Par ailleurs, nous pouvons également avancer, à la vue des liens déjà étroits entretenus avec la CIC, que la mise en place d'un « fond commun » tant économique qu'humain voulu par l'association *Mula* en faveur de la *masoveria urbana* s'appuiera sur l'expertise et les outils en cours de développement (dans la difficulté) par le réseau CIC en matière de logement.

4.1.2.5. Le mouvement de voisinage, entre deux eaux

Déjà engagée dans le système « traditionnel » des coopératives de construction, la CONFAVC (*Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya*) et plus particulièrement la fédération barcelonaise (*Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona*, ou FAVB) s'intéressent de plus en plus au modèle de coopératives d'usage, associées à la PAH depuis 3 ans. Comme nous l'avons déjà vu précédemment (voir *infra*, partie 3.3.2.1.), le mouvement de voisinage et toutes les associations et fédérations locales sont depuis leur apparition au cours des années 1960 des acteurs incontournables dans la prise en compte de la parole citoyenne et la défense des droits « fondamentaux » de la population en Catalogne. Depuis la fin des années 1990, certaines se sont engagées dans le coopératisme de logement afin de promouvoir des logements protégés, en partenariat avec les institutions publiques et parapubliques, mais s'incorporant au modèle traditionnel d'accession à la propriété. Pour autant, lors des discussions préalables à la promulgation de la loi 18/2007 du droit au logement, celles-ci s'étaient montrées intéressées par l'intégration de la cession d'usage dans leurs futures promotions, un intérêt qui ne s'est pas démenti par leur participation aux colloques organisés dans les mois suivants sa publication pour la mise en place d'un autre modèle de coopérative de logement en Catalogne²⁷⁴.

Malgré tout, cette remise en cause du système et la volonté affichée d'impulser des formes d'occupation non spéculatives de logements coopératifs ne fut pas suivie d'effets²⁷⁵, la raison principale avancée par les dirigeants étant les fortes tensions pour le financement global de la promotion de logement nées de l'explosion de la bulle immobilière en 2007. Un fait difficilement justifiable puisque nous avons vu que les coopératives de voisinage continuent leurs activités dans le quartier de Poblenou notamment, malgré un net ralentissement entre 2008 et 2011. Pour Raül Robert, dirigeant de l'association et de la coopérative *Sostre Cívic*, la raison est plutôt idéologique, elles ne souhaitent pas en fait remettre en cause le modèle coopératif traditionnel. Le fait que les trois coopératives de voisinage soient les piliers de la FCHC (*Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya*), qui plus est gérées par l'agence *Sogeur*²⁷⁶, rend état d'une prise de position et

²⁷⁴ La conférence intitulée « *Jornades Europees sobre els models d'accés a l'habitatge en règim cooperatiu* », organisée par la FCHC sous la tutelle du Département Habitat de la *Generalitat* et qui se déroula le 29 et 30 novembre 2007 à la Chambre de Commerce de Sabadell (province de Barcelone), fut à ce titre le plus important, regroupant des « experts » d'Allemagne, d'Italie et du Royaume-Uni. La publication de l'ouvrage « *Els habitatges cooperatius: el sistema de cessió d'ús* » (2008) fut également l'occasion pour le coopératisme de voisinage de prendre position pour l'émergence d'un nouveau modèle.

²⁷⁵ Il n'existe en effet aucun exemple de coopérative de cession d'usage développée par les associations de voisinage, comme nous le verrons dans le prochain chapitre.

²⁷⁶ La dirigeante de l'agence immobilière *Sogeur* est par ailleurs depuis 2014 devenue la présidente

de pouvoir forte en faveur de la défense du modèle coopératif de logements protégés pour l'accès à la propriété. Et selon R. Robert, la FCHC n'a jamais pris position pour la mise en pratique du modèle de cession d'usage, les prises de contact de *Sostre Cívic* avec l'organisme s'étant toujours révélées infructueuses voire inexistantes malgré son insistance. Les changements d'orientation et de priorités de la politique catalane de logement n'ont fait que renforcer dans les faits la poursuite du modèle traditionnel des coopératives de voisinage. Enfin, fait notable et qui vient encore démontrer cette position, la CONFAVC a mis en place depuis 2001 une coopérative de gestion de copropriété (ou « *comunitats de propietaris* »), nommée *Gestió Veïnal*, présentée comme « *un projet d'économie sociale [...] qui procure du bien-être aux quartiers* » selon la brochure d'information. En fait, il s'agit de la suite logique de la stratégie des coopératives (de construction et/ou de promotion) de voisinage en faveur du modèle traditionnel, qui, bien que gérée par une autre entité du mouvement de voisinage, permet ainsi de pouvoir intégrer dans son offre et sa communication la gestion et l'administration de copropriétés²⁷⁷.

Il nous semble tout de même tout à fait contradictoire que ces structures, dépendantes d'un mouvement historique en faveur de la défense des droits fondamentaux des citoyens, et notamment celui du logement, continuent à défendre un modèle coopératif clairement spéculatif et mettant à mal ces mêmes droits pour les citoyens. Cela est d'autant plus que depuis 2011, la FAVB et la CONFAVC se sont rapprochées de nouveaux mouvements sociaux comme la PAH afin d'apporter support aux personnes en grandes difficultés d'accès au logement et même en situation d'urgence habitative. L'intégration de l'ex porte-parole de la PAH et désormais *Alcadessa* (Maire) de Barcelone, Ada Colau, à l'assemblée de direction de la FAVB en 2011 puis de la CONFAVC fut de ce point de vue une démarche pleine de symboles, au-delà des compétences apportées. Le mouvement de voisinage reste un acteur incontournable dans le paysage social catalan, bien que celui-ci se voit « concurrencé » par des mouvements sociaux plus activistes, militants, politiques, qui ont d'une certaine manière repris le flambeau de la mobilisation et la contestation collective urbaine de proximité basée sur un riche tissu de relations sociales. Le mouvement de voisinage reste néanmoins un important vivier pratique d'ancrage micro-local de sociabilité, de solidarité, de processus de relations sociales. Pour toutes ces raisons, il est très difficile de comprendre les agissements des coopératives de voisinage, et leur volonté de continuer à agir en faveur du modèle traditionnel ; alors que les actes et les prises de position historiques du mouvement de voisinage devraient *logiquement* les tourner vers un modèle collectif, collaboratif, solidaire, anti-spéculatif, bref réellement coopératif. Sans aucun doute la forte politisation du mouvement observée depuis les années 1980 (voir *infra*, partie 3.2.1.3.) comme la diversité pratique des actions menées par les associations selon le « terreau social » du quartier²⁷⁸ ne font que brouiller un peu plus cette prise de position. Il

de la FCHC, ce qui montre encore une fois tout le poids pris par le coopératisme de voisinage depuis l'entrée en crise dans le modèle coopératif traditionnel.

²⁷⁷ Comme nous l'avons vu précédemment (voir *infra*, partie 3.3.2.3.), une partie conséquente des coopératives de logement se transforment en copropriété une fois la promotion et la vente effectuée.

²⁷⁸ La collaboration étroite de l'association de Nou Barris (surtout dans le secteur de Ciutat Meridiana, le quartier le plus touché par les expulsions de logement de toute la Catalogne) avec

sera tout de même très intéressant d'observer si, avec l'arrivée d'activistes du droit au logement à la mairie de Barcelone, la FAVB et les coopératives de voisinage opéreront un changement drastique dans leurs agissements sur le terrain...

la PAH, ou encore le support public apporté à l'association *500x20* (en faveur de la cession d'usage pour la création d'un parc public de logements), contraste en effet avec les rapports, plus nuancés, de l'association des quartiers de Bon Pastor ou de Poblenou (par exemple) avec les autres entités sociales présentes localement.

Conclusion partielle - Partie 4.1.

La pluralité des acteurs, symbole d'appréhension et d'objectifs multiples.

Au final, l'analyse des acteurs forts dans le domaine de l'habitat alternatif fait état d'une situation morcelée, mettant en cause des secteurs bien différents de la citoyenneté. Premièrement, le Troisième Secteur dit classique représenté par l'association *Sostre Cívic*, qui de par sa situation d'*entre-deux* et d'adaptabilité de son modèle se tourne à la fois vers les institutions publiques comme vers les associations et les groupes auto-organisés de citoyens, activistes ou militants d'un droit au logement ou non. Deuxièmement, un Tiers-Secteur activiste, comme peut l'être la CIC, qui fonde son modèle d'accession au logement sur l'auto-organisation et même l'autogestion de ses membres, faisant de la remise en cause de la société en général et de la réappropriation de leur vie de la part des citoyens un pilier de son approche. S'il s'agit de démontrer qu'une autre culture de l'habitat est possible, celle-ci passe obligatoirement par une gestion autonome des initiatives, dans le cadre légal établi. Troisièmement, des collectifs citoyens formels ou non, comme dans le cas de *La Mula*, basant leur activisme sur une mise en pratique à l'échelle infra-locale mais avec la volonté de démontrer par les faits qu'une alternative (même temporaire) existe afin d'initier une répétition des actes, prêts à établir des contacts, à communiquer et à conseiller quelque groupe que ce soit se retrouvant autour d'objectifs et de valeurs communes. Enfin, quatrièmement, la position ambiguë de la CONFAVC et des associations locales de voisinages, qui d'un côté repose et défend des valeurs en phase avec des formes alternatives de logement, forte d'un vécu et d'une légitimité très forte auprès des citoyens, mais qui par ailleurs dans les faits continue à promouvoir le modèle de logement mis en place par les institutions.

Par ailleurs, tout comme les dispositifs juridiques peuvent être empilés, combinés afin d'atteindre les objectifs initiaux du groupe initiateur, il en est de même pour les acteurs. Si un projet incorpore toujours un collectif citoyen et futurs habitants-associés, il peut également incorporer d'autres agents à un moment ou tout au long du développement et de la vie du projet. Il peut s'agir des pouvoirs publics (administrations locales –municipalité, députation, province- ou autonome), d'agents privés (immobilier, propriétaire, conseil, plus rare financier) ou encore des secteurs de l'ESS ou associatif. Ce qui rend d'autant plus complexe la constitution d'un projet viable, ainsi que sa compréhension. Bref, si les instigateurs de l'habitat alternatif sont comme une « *nébuleuse* » (D'Orazio), que dire de chaque projet !

4.2. L'habitat alternatif en Catalogne, une constellation d'initiatives

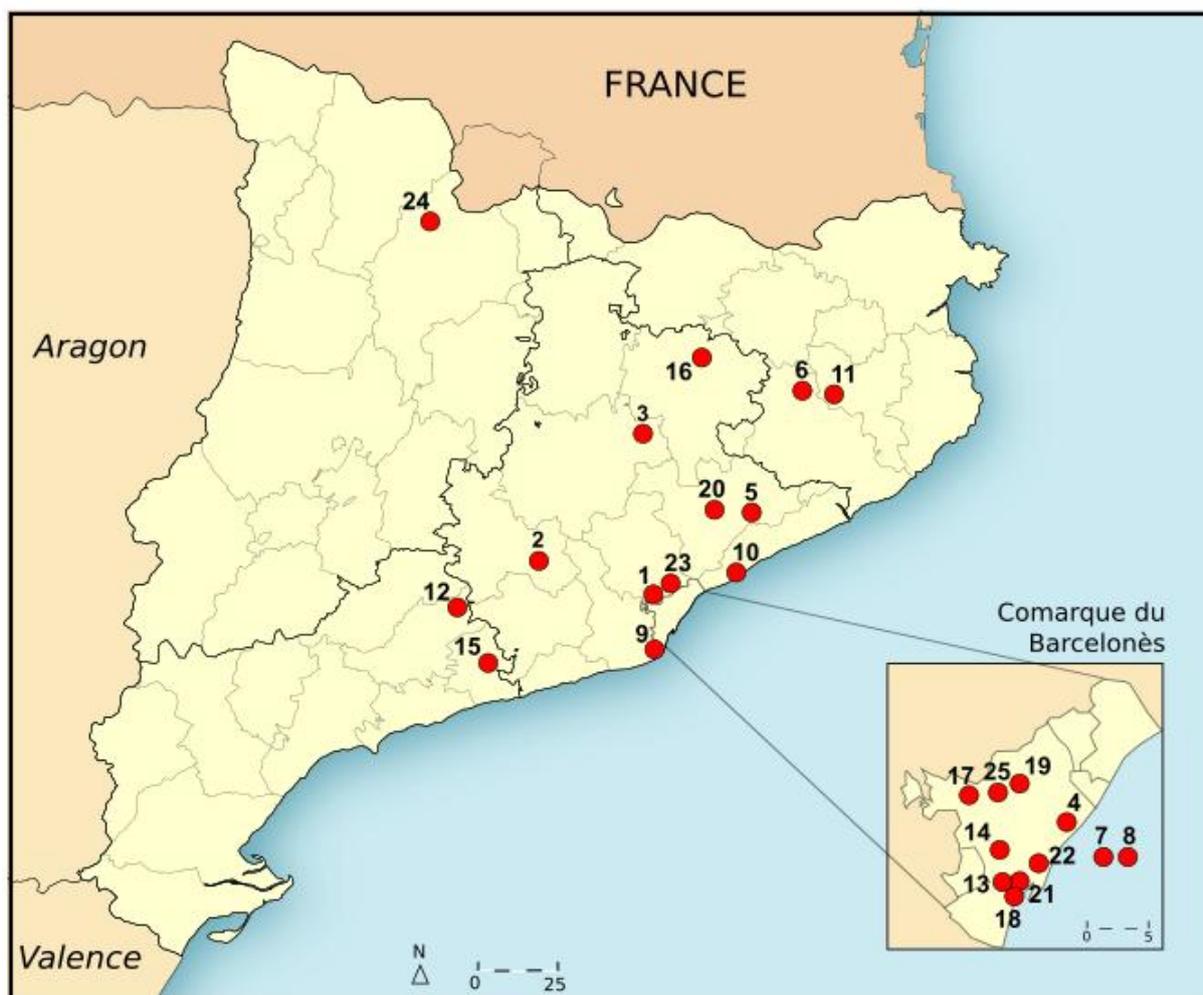
Au-delà de toute définition théorique que nous pouvons avancer pour décrire ce qu'est l'habitat alternatif, ainsi qu'un système de valeurs communes portées par les initiatives vis-à-vis de la culture traditionnelle du logement en Catalogne, les mises en pratiques offrent de multiples caractéristiques qui, pour poursuivre dans la métaphore se référant à l'astronomie, semblent former une véritable constellation d'étoiles en de nombreux points différents. De notre point de vue, et afin de rendre lisible cette portée innovatrice et d'alternative, une étude croisée à partir de critères conjoints doit nous permettre de pouvoir émettre une structuration pertinente de ce bouillonnement, de cette actuelle effervescence, et qui pourrait se transformer à terme en un véritable mouvement pour une nouvelle culture de l'habitat.

Pour autant, du fait du caractère novateur des démarches alternatives d'habitat telles que nous les avons définies, il n'existe aucun recensement exhaustif des projets à ce jour, aussi est-il difficile *a priori* de les appréhender dans toute leur complexité. De plus, si Internet constitue une assez bonne vitrine du mouvement, tous les porteurs de projet ou groupes en montage ne s'y signalent pas nécessairement, pour des raisons diverses (par choix ou par manque de temps notamment). Par conséquent, il est nécessaire de mener une veille extrêmement régulière au moyen de divers médias de communication, ainsi que par les entretiens informels avec les principaux acteurs de cette effervescence afin d'avoir une idée assez juste des projets en cours et de leur état d'avancement. Ces deux démarches ne permettent tout de même pas de couvrir l'ensemble des accords réalisés entre particuliers et sans l'intervention de quelque agent extérieur, hors de toute « formalisation » (principalement dans le cas de la *masoveria urbana* réalisée dans des communes de taille réduite), et qui aurait pour certaines leur place dans le présent travail, à n'en pas douter. Par ailleurs, il arrive qu'après plusieurs mois, voire plusieurs années de travail collectif, un projet ne se concrétise pas, ce qui, pour les personnes qui l'ont initié ou s'y sont investies – et dans certains cas les partenaires – représente une réalité difficile. Par ailleurs, la connaissance de toutes les initiatives émergées par le passé et ayant dû s'arrêter précocement, ainsi que des raisons justificatives, représente l'une des plus grandes difficultés rencontrées dans le présent travail de recherche. Il n'existe pas en effet pour la plupart trace de ces initiatives, encore moins de document pratique ou contact. De fait, pour toutes ces raisons, la liste des démarches et des « projets »²⁷⁹ présentés ci-après est sans aucun doute incomplète. Néanmoins, les initiatives recensées, et à partir desquelles nous basons notre analyse croisée, reprennent l'essentiel des démarches alternatives d'habitat ayant cours actuellement en Catalogne.

²⁷⁹ Le terme « projet » doit d'ailleurs être utilisé avec parcimonie, vu qu'une part non négligeable des opérations en est encore en phase de réflexion. C'est la raison pour laquelle nous préférons l'emploi des termes « démarche » ou « initiative », moins restrictifs de notre point de vue.

Afin de faciliter la lecture des démarches, chacune d'entre elle fait l'objet d'une **fiche détaillée propre**, reprenant l'ensemble des composantes importantes qui sont analysées ci-après dans nos propos (entre autres ampleur du projet, composition du groupe initiateur et habitant, système de valeurs, situation géographique, forme du vivre-ensemble et de l'habitat, conditions d'accès, etc...). L'ensemble de ces fiches de lecture sont regroupées en annexe.

Figure 12 : Recensement et répartition spatiale des initiatives d'habitat alternatif en Catalogne.



1	6Claus / Les casetes dels Mestres	9	Cooperativa Obrera de Vivienda (COV)	17	Masoveria Pomaret
2	Ca la Fou	10	Cooperativa Vilassar	18	Masoveria Poble Sec
3	Cal Cases	11	Ecoflor de la vida	19	Masoveria Urbana per la Llar Alternativa (Mula)
4	Can Picó	12	Esbladenca	20	Nius
5	Can Tonal	13	La Base	21	Oficina de Vivienda Roig21 Raval
6	Can Vinies	14	La Borda	22	Princesa
7	Cohabitatge Gent Gran	15	La Muralleta	23	Sènior Cerdanyola
8	Com Volem Viure	16	La Sequoia	24	Reviure Solanell
				25	Vallcarca

Richard Pointelin, juillet 2015.

4.2.1. De la condition actuelle des initiatives, premiers éléments d'analyse

Au cours de nos recherches, nous avons pu recenser vingt-cinq démarches d'habitat alternatif en cours en Catalogne, comme nous pouvons l'observer sur la **figure 12**. S'il s'avère compliqué de faire un inventaire complet de toutes les démarches, notamment passées et ayant dû être abandonnées en cours de développement, pour des raisons multiples, soulignons tout de même que des programmes de promotion d'habitat alternatif mis en place par des institutions locales (accompagnées par l'association *Sostre Cívic*) ont vu le jour à la suite de la promulgation de la loi catalane pour le droit au logement 18/2007, au nombre de quatre.

Figure 13 : Situation actuelle des programmes publics en faveur de l'habitat alternatif.



Richard Pointelin, juillet 2015.

Force est de constater que trois de ces programmes ont été abandonnés par les autorités, majoritairement en raison des difficultés de financement rencontrées par les autorités publiques à partir de 2011, mais également des changements politiques tant au niveau local que de la *Generalitat* intervenus à la même époque. Ces deux faits sont loin d'être anodins, l'Administration autonome représentant un partenaire de choix dans la mise en place de politiques publiques locales encourageant le déploiement pratique de la loi dans les premiers mois suivant sa publication. Ainsi, le programme mené par la municipalité d'Olot, le plus avancé, à travers l'approbation d'un PLH (*Pla Local de l'Habitatge*), n'a pas été poursuivi par la nouvelle équipe mise en place en 2011, bien que le projet était déjà en suspension depuis plusieurs mois précédents les élections municipales pour des raisons économiques. Pourtant, il existait déjà une phase en projet, avec plusieurs rapports et études présentées aux citoyens²⁸⁰, qui prévoyait la constitution d'une coopérative MCU afin d'assurer la promotion et la gestion d'un bâtiment de onze logements de protection officiel en régime de location. Par ailleurs, un programme de promotion de logement en régime de *masoveria urbana* avait été mis en place dès 2009 (à travers l'*Oficina Local de l'Habitatge*, ou OLH)²⁸¹. La municipalité de Figaró-Montmany avait initié un programme semblable

²⁸⁰ Voir notamment le rapport « Masoveria urbana. Anàlisi de les condicions per a la implantació del règim masoveria urbana », publié par l'Ajuntament d'Olot. Par ailleurs, celle-ci a dédié une *Setmana de l'Habitatge* en mai 2010 au cours de laquelle était présentée l'exposition *Habitatge/Cat* mise en place par la Generalitat, ainsi qu'un débat sur les solutions innovatrices en matière de logement.

²⁸¹ La démarche étudiée avait comme objectif de rendre un usage social à l'ensemble des logements vides présents au sein du centre ville. Il s'agissait d'encourager les contrats de *masoveria urbana* auprès des propriétaires à travers la gestion par une entité, un collectif ou une coopérative aidée par les autorités publiques, le *masover* percevant des subventions et des aides

courant 2009, qui a été interrompu fin 2012 là encore pour des raisons budgétaires, bien que les études et les plans de mise en œuvre étaient également très avancés. La municipalité d'Argentona projetait de son côté la réalisation de logement sous le régime MCU dès 2008, sans que l'initiative ne passe le stade de la réflexion. Le seul programme public local en faveur de l'habitat alternatif qui soit actuellement déployé est l'œuvre de la municipalité de Sant Cugat del Vallès, initié en 2013²⁸², encourageant le régime de *masoveria urbana* afin de proposer une solution aux personnes aux ressources économiques limitées, au-delà des mécanismes de logements de protection officielle, et diminuer le stock de logements vides au sein de la commune. Les autorités municipales ont donc mis en place, suivant la même démarche que celle projetée à Olot (c'est-à-dire à travers l'OLH, elle-même gérée par le promoteur municipal Promusa), un registre de *Masoveria Urbana* afin d'encourager ce type de contrat, censé coordonner les mises en relations entre propriétaires et les personnes intéressées par cette démarche. Pour autant, malgré les discours portés par les autorités politiques au moment de la mise en place de ce programme²⁸³, et la constitution d'un fichier regroupant mi-2014 quatre propriétaires prêts à céder leur bien et quatre-vingt personnes candidats-*masover*, ce n'est que par la pression d'un collectif citoyen que le premier projet a vu le jour²⁸⁴.

En ce qui concerne l'apparition de dynamiques, nous pouvons d'ores et déjà souligner de grandes tendances qui traversent ce bouillonnement d'initiatives, notamment au niveau spatial. En effet, comme nous pouvons l'observer sur les **figures 12 et 14**, les vingt-cinq démarches d'habitat alternatif en cours se répartissent sur l'ensemble des provinces catalanes, même si la grande majorité se concentre dans la province de Barcelone (vingt au total, ce qui représente 80% de l'ensemble). À une échelle plus fine, nous remarquons que la métropole de Barcelone²⁸⁵ accueille plus des deux tiers des initiatives, bien que ce chiffre ne signifie pas nécessairement que toutes se développent en milieu urbain dense, comme nous le verrons par la suite. Pour autant, cela souligne le grand pouvoir d'attraction de la métropole barcelonaise ainsi que les tentatives toujours plus pressantes d'implanter l'habitat alternatif au sein des espaces urbains les plus denses, là où ces démarches à la fois sont les plus nécessaires mais aussi rencontrent les plus grandes difficultés pour s'implanter²⁸⁶.

directes pour les travaux de réhabilitation (selon un barème basé sur les conditions d'un loyer HPO).

²⁸² Bien que les premières réflexions datent de 2003.

²⁸³ À ce propos, voir notamment le résumé de la conférence de présentation effectuée le 29 janvier 2013 (disponible en ligne, url : <http://premsa.santcugat.cat/?p=7628>), le *regidor d'habitatge* insistant à cette occasion sur le caractère « novateur et pionnier » de la démarche mise en place.

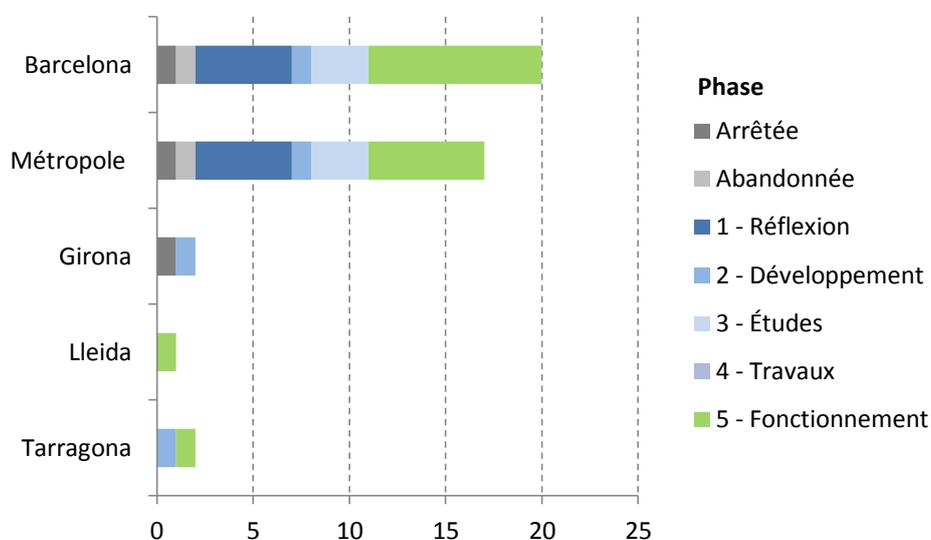
²⁸⁴ Nous reviendrons plus en détail dans le chapitre suivant sur les conditions et les événements de cette initiative citoyenne ayant fait l'objet d'une récupération de la part de l'Administration locale.

²⁸⁵ Afin de souligner le poids de la métropole barcelonaise, nous ne nous sommes pas tenus aux limites administratives de l'Aire Métropolitaine de Barcelone (AMB) pour la définir. En effet, nous y incluons également les communes en aire d'influence, définies à la fois par la proximité spatiale et surtout par les facilités de transport public direct et rapide avec Barcelone. De ce fait, les initiatives 5, 10 et 20 sont reprises dans la métropole barcelonaise, alors que leurs communes d'implantation ne sont pas comprises dans l'AMB.

²⁸⁶ L'espace métropolitain regroupe notamment les plus forts problèmes de (mal) logement, les difficultés d'accès au foncier, constituant l'espace privilégié des pratiques spéculatives à outrance.

Malgré tout, ces chiffres doivent être nuancés au vu des phases d'avancement respectif des démarches en cours dans l'espace métropolitain. En effet, seulement six sont actuellement habités et donc en fonctionnement, dont quatre encore en phase de réhabilitation. Pour autant, leur distribution spatiale repose bien évidemment sur les motivations portées par le collectif qui en est l'initiateur, comme nous le verrons plus loin dans nos propos, mais met en évidence également les très grandes difficultés d'accès au foncier de toute démarche qui ne s'intègre pas dans le schéma habituel de promotion du logement en milieu urbain. En effet, comme l'ont très bien analysé entre autres David Harvey (1977, 2008, 2011) ou encore Henri Lefebvre (1968, 2000), l'accès et le développement de l'espace urbain répondent depuis plus d'un siècle à une logique capitaliste et spéculative d'habitat, schéma que combattent les initiatives d'habitat alternatif. Barcelone et sa métropole sont totalement empreintes de cette logique, remontant à la mise en pratique du plan d'extension conçu par Ildefons Cerdà au cours de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle et les premières décennies du XX^{ème} siècle, jusqu'aux divagations post-Jeux Olympiques et le développement récent du « *modèle Barcelone* ». C'est pourquoi certaines démarches ont dû se projeter hors de la ville après avoir été idéalisées dans l'espace urbain, comme c'est le cas de *Cal Cases*. En effet, le collectif à l'initiative de ce projet pionnier de l'habitat alternatif en Catalogne souhaitait au départ développer leur démarche au cœur du quartier de Gràcia de Barcelone, dont sont issus la plupart des personnes le formant. Pour des raisons financières inconcevables, du fait des conditions actuelles hautement spéculatives de l'accès au foncier ou à un bâtiment à réhabiliter au sein de l'espace métropolitain, le groupe s'est très rapidement détourné de l'idée originale d'implantation afin de sauvegarder tant sa cohérence que les convictions portées par la démarche, réorientant leurs priorités de localisation afin de s'en tenir à leur philosophie.

Figure 14 : Dynamiques spatiales des démarches en cours d'habitat alternatif (Répartition par province et espace métropolitain).



Richard Pointelin, juillet 2015.

Il constitue à n'en pas douter le défi le plus grand à relever afin de modifier durablement les valeurs sur lesquelles reposent le logement et son accès en Catalogne.

La localisation peut donc largement être revue selon les motivations du collectif et les choix idéologiques opérés au stade de la réflexion, mettant en lumière un certain pragmatisme spatial dans les cas où la dimension habitative prime sur le lieu. Mais le contraire est également observable, l'implantation pouvant être un critère indispensable à la bonne cohérence du projet, comme dans le cas des démarches *Cohabitatge Gent Gran* et *Com volem viure*, actuellement en phase de réflexion, et qui concentrent leur recherche d'un lieu situé exclusivement dans l'aire métropolitaine (Barcelone et les communes proches) afin de répondre à leurs attentes.

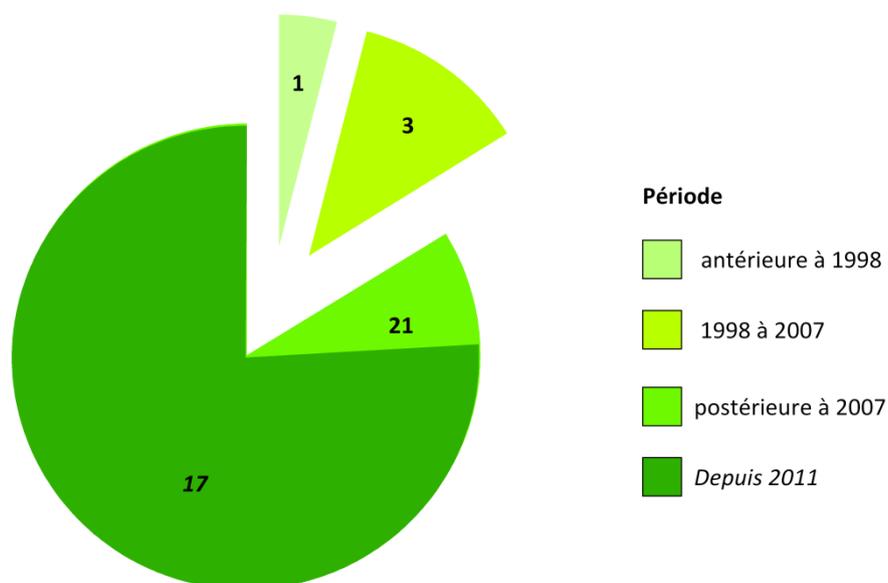
Par ailleurs, il existe une forte concordance entre la répartition territoriale de la population et les dynamiques spatiales des démarches. En effet, la province de Barcelone représente près de 74% de la population catalane et accueille 80% des initiatives en cours, les provinces de *Girona* et de *Tarragona* respectivement 10% et 8%, et enfin celle de *Lleida* respectivement 6% et 4%²⁸⁷. Par ailleurs, l'espace métropolitain regroupe 63,5% de la population catalane et 68% des démarches. Une telle analogie ne peut être le fruit du hasard, et nous apporte des éléments de réponses sur les raisons pouvant expliquer la répartition spatiale des initiatives, notamment l'effet du poids démographique territorial. Par ailleurs, le fait de s'implanter dans un espace urbain ne signifie pas forcément se trouver dans un milieu urbain. En effet, si nous prenons le cas des démarches répertoriées dans la métropole barcelonaise, certaines se trouvent isolées en milieu rural (*Can Tonal*), d'autres en milieu périurbain (*6Claus / Les Casetes dels Mestres à la Floresta*, sur les pentes du massif de Collserola ; *Sènior Cerdanyola* dans une zone de développement urbanistique à proximité de la *Universitat Autònoma de Barcelona* et de l'autoroute n°AP7). Pour autant, si nous prenons en compte le total, moins du tiers est implanté en milieu rural, quelques-unes totalement isolées, ce qui a tendance à mettre un bémol à l'impossibilité des initiatives à s'implanter dans la ville ou à proximité immédiate. Cette première analyse doit tout de même être nuancée par le statut d'occupation privilégié par les expériences menées en ville, qui révèle que se sont surtout des régimes à court ou moyen terme qui y sont implantés, fait qui vient renforcer l'hypothèse d'une difficulté à accéder au milieu urbain dense soumis à une logique spéculative. Seulement deux démarches implantées dans ce dernier, et plus exactement sur la commune de Barcelone, sont actuellement assurées de pouvoir s'y développer et fonctionner durablement dans le temps (*Princesa* et *La Borda*).

Mais pourtant, quel est l'état des lieux de l'habitat alternatif en Catalogne ? Car au-delà des dynamiques spatiales, il est très intéressant d'observer si nous avons réellement affaire à un emballement des démarches au cours des dernières années, afin d'apporter des premiers éléments temporels à une modification des mentalités, du moins un intérêt croissant pour d'autres formes d'accès au logement en Catalogne, par ailleurs limité quantitativement. Pour cela, nous avons pris comme référence les derniers événements immobiliers qu'a connus l'Espagne, à savoir avant 1998 et la dernière période de boom immobilier, la période 1998-2007 correspondant au dit boom, et depuis l'explosion

²⁸⁷ Les chiffres absolus de population par province sont extraits des données provisoires disponibles pour l'année 2015 publiées par l'Idescat (disponibles en ligne, site Internet consulté le 10 juillet 2015).

de la bulle immobilière en 2008, en ajoutant un appendice à cette dernière c'est-à-dire depuis 2011²⁸⁸ (ces éléments d'analyse sont mis en lumière par la **figure 15** ci-dessous - la date de référence pour chaque initiative est l'émergence d'un groupe de réflexion).

Figure 15 : Période d'apparition des différentes initiatives.



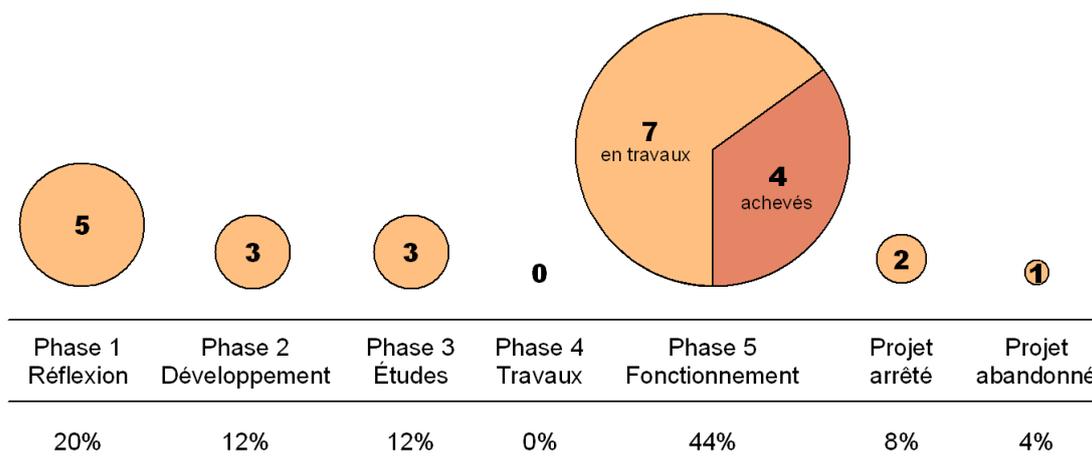
Richard Pointelin, juillet 2015.

Par conséquent, près de 85% des initiatives sont apparues post-crise de 2007, et plus des trois-quarts le sont après 2011. Ces données permettent d'établir un accroissement du nombre de collectifs réfléchissant à une nouvelle forme d'accès au logement depuis l'explosion de la bulle immobilière, ce qui n'est pas sans lien avec les événements sociaux post-crise et l'apparition de nouveaux mouvements revendiquant un droit au logement et à la ville effectif, comme nous l'avons analysé dans la partie 3.2. Il est donc fort plausible que les carences de la politique de logement espagnole basée sur le « tous propriétaires », mises en lumière par l'explosion de la bulle immobilière, soient une source de motivation importante pour une majorité de collectifs souhaitant mettre en place une démarche d'habitat alternatif. Néanmoins, là encore ces premiers éléments d'analyse doivent être pondérés par l'état d'avancement respectif des vingt-cinq démarches inventoriées, relevé par la **figure 16**. Il apparaît qu'une majorité des démarches se trouve en phase de fonctionnement, c'est-à-dire habitées et gérées au quotidien, bien qu'elles ne soient pas toutes complètement achevées. Mais près de la moitié n'a pas encore été mise en chantier, le cinquième étant même encore au stade de la réflexion, ce qui fait que ces initiatives ne sont pas encore concrètes et peuvent toujours être mises en danger pour une cause ou une autre (difficulté de financement, désistement de personnes entre autres). Par ailleurs, trois projets ont été soit arrêtés temporairement soit tout bonnement abandonnés, comme c'est le cas de *Can Picó*, dont les logements seront bien mis en œuvre mais sous le régime classique de location et sans aucun espace en commun. Enfin, cinq des sept initiatives engagées avant 2011 sont

²⁸⁸ Pour bon nombre d'analystes, 2011 marque à la fois l'amplification des effets de la crise de 2008 et de ses mesures politiques compensatoires (voir *infra*, partie 2.1).

actuellement en phase de fonctionnement, même si non achevées en totalité, une étant toujours en phase de réflexion après des difficultés internes au groupe (*Nius*), et l'autre arrêtée de manière temporaire pour des raisons externes (*Can Vinies*). Le temps entre les différentes phases d'un projet dépend de multiples facteurs internes ou externes à la démarche. C'est pourquoi il est très difficile d'établir un temps moyen entre sa réflexion et l'entrée dans les murs des habitants-usagers, qui est déterminé suivant principalement la force et la volonté du collectif, le partage de motivations et d'une vision conjointe, le degré d'implication de chaque personne dans le projet et un bon accompagnement par des professionnels, la forme légale adoptée ou encore la capacité individuelle et collective de financement du projet.

Figure 16 : État d'avancement des initiatives.



Richard Pointelin, juillet 2015.

Dernier élément d'analyse préalable, il existe une certaine amplitude dans le type de projet pensé ou engagé par chaque démarche, qui peut dépasser la « simple » promotion ou l'accession à un logement. En effet, certains intègrent le développement d'espaces commerciaux ou de production dès la phase de réflexion ou en cours d'études, poussés par une volonté d'aspect plutôt pratique de diversifier les usages et les sources de financement, ou encore de proposer un espace professionnel pour l'un des membres ou non (comme ce peut être le cas pour *La Borda* ou *Vallcarca*). D'autres initiatives fondent cette diversification des usages directement sur la doctrine préalable au projet, dans l'objectif de mener un projet de vie « globale ». C'est par exemple le cas de *Ca la Fou*, présentée par ses promoteurs comme une « *écolonie postindustrielle* », et qui hormis les vingt-sept logements permanents offre également une résidence temporaire, un bar ou encore des espaces à destination de professionnels « créatifs » (architectes, informaticiens, artistes). Le cas de la COV répond quant à lui à la volonté exprimée par ses concepteurs de créer ou de s'intégrer à un quartier et de répondre aux besoins du voisinage²⁸⁹, par la gestion d'une « résidence d'émancipation » à destination des jeunes et de soixante-dix huit locaux commerciaux. Pour

²⁸⁹ Celle-ci a également été marquée par le milieu social ouvrier des initiateurs et l'époque à laquelle la coopérative a surgi, c'est-à-dire les années 1960, et les difficultés de la population sous le régime franquiste.

leur part, les projets *Esbladenca* et *Reviure Solanell* sont portés par l'idée de « faire revivre » des hameaux abandonnés depuis plusieurs décennies, et prévoient donc la création d'un commerce de proximité pour l'un ou d'une auberge de tourisme rurale pour l'autre (entre autres choses, car tous deux sont encore en cours de développement). Au final, tous ces éléments dépendent très largement des réflexions et des souhaits émis au préalable par les membres du groupe initiateur, et de l'ampleur donnée à leur démarche.

4.2.2. Des dynamiques diverses de constitution de démarches et de groupes porteurs

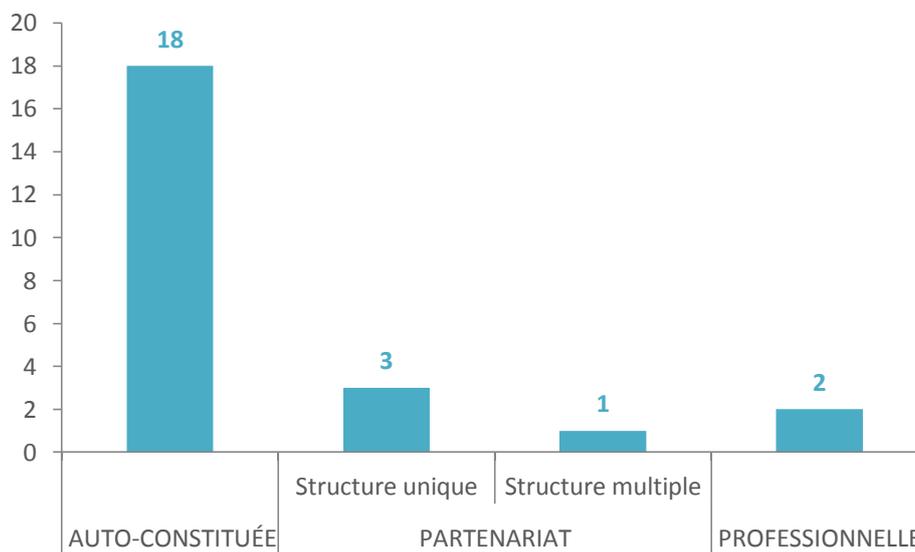
Ces différentes démarches ont comme particularité commune de mettre le futur habitant-usager au cœur de l'élaboration, la conduite et la gestion du projet, mené collectivement. Pour autant, celles-ci font l'objet de dynamiques de constitution bien différentes qui vont d'une approche ascendante (ou *bottom-up*) à descendante (ou *top-down*) en passant par une approche horizontale ou transversale. En effet, dans un certain nombre de cas, la démarche est même initiée par un groupe citoyen porteur du projet qui émerge de manière « spontanée », définissant collectivement la nature et les critères qui caractériseront toute la méthodologie de mise en œuvre et la recherche de partenariat éventuel avec des acteurs professionnels ou institutionnels, selon les souhaits et les motivations individuels, l'engagement de chacun, les contacts, les connaissances et les compétences que chacun peut apporter. Dans d'autres cas, le collectif se constitue au sein d'une structure professionnelle, en créant alors une phase, un groupe de réflexion et porteur de projet à part entière, la structure imprimant alors le rythme, la méthodologie à suivre pour mener à bien la démarche selon une logique d'accompagnement poussé et d'une gestion intégrée. Il se peut également qu'un petit noyau motivé intègre dès les premières réflexions cette même structure, créant alors un partenariat au sein duquel le collectif garde toute sa personnalité, selon un processus auto-organisé voire autogéré dans lequel la structure collabore seulement à des moments précis de la vie du projet pour l'aider face aux difficultés rencontrées, prenant alors la forme d'un accompagnement périodique. Enfin, une minorité de démarches sont directement pensées et menées par des structures ou des regroupements de professionnels, qui se chargent alors de créer un collectif d'individus intéressés par l'initiative selon un processus ouvert ou semi-directif, associé alors à des critères d'intégration. Il convient donc d'identifier dans la pratique ces différents processus de constitution, afin d'analyser l'envergure citoyenne réelle de ce bouillonnement d'initiatives observables actuellement en Catalogne, et de comprendre si nous avons affaire à la mise en place d'une figure d'habitant-acteur, prenant en main de manière pleine et entière la définition de son habitat, de sa condition d'habiter, à travers un collectif auto-organisé ou autogéré ; ou plutôt à la définition d'un habitant-participant qui se crée sa propre condition dictée en partie par une intervention extérieure.

Premier élément, nous pouvons constater en observant la **figure 17** que la majeure partie des vingt-quatre initiatives en cours en Catalogne²⁹⁰ sont « auto-constituées » (dix-

²⁹⁰ Nous avons délibérément écarté le projet de Can Picó, dont la démarche alternative de constitution et de gestion de l'habitat a été abandonnée courant du premier semestre 2015 afin de

huit, soit 75% du total), c'est-à-dire qu'elles ont été engagées par des collectifs citoyens d'ampleur et de motivation diverses. Les initiatives apparues de la volonté d'un collectif intégré dans une structure professionnelle, ou conjointement de citoyens anonymes et de mouvements structurés sont également présentes, bien que de manière moins marquée (quatre, soit 17%). Enfin nous remarquons deux démarches initiées « de l'extérieur », c'est-à-dire totalement déconnectées de toutes réflexions préalables d'un noyau ou d'un groupe de citoyens, selon une logique descendante de promoteur plus classique.

Figure 17 : Typologie de constitution des démarches.



Richard Pointelin, juillet 2015.

Les initiatives auto-constituées

Elles sont le fruit d'un noyau de citoyens qui s'inscrivent généralement dans une logique d'autonomie et d'empowerment pour la constitution de leur futur habitat, sur base de motivations diverses. Il est important de noter que les membres initiateurs du collectif s'engagent dans ce type de démarche avec comme premier objectif d'habiter le projet une fois développé, et de ce fait sont amenés à ne pas ménager leurs efforts, pour autant que leur conviction et leur volonté restent intactes durant le processus. La formation d'un collectif porteur, du moins « théoricien » d'une démarche alternative d'habitat, peut se construire autour de trois idées maîtresses, pouvant s'ajouter ou non.

Mettre en pratique des principes militants et un activisme politique formel.

Certaines initiatives sont le fruit d'un noyau d'individus forts d'une expérience politique développée au sein de réseaux associatifs ou de mouvements sociaux alternatifs. Dans le cas de *Cal Cases*, le collectif s'est formé au sein l'*Ateneu Rosa de foc* implanté dans le quartier de Gràcia de Barcelone²⁹¹, preuve d'une forme d'activisme et d'idéologie qui

se réorienter vers une approche plus « productive » de l'espace à réhabiliter.

²⁹¹ Cet espace associatif prétend « *construire le quartier à partir de l'action et d'une réflexion critique* » en se basant sur des concepts tels que l'autogestion assembléeire, l'aide mutuelle et la solidarité, l'anticapitalisme, la non spéculation ou encore l'agro-écologie. Autant de références

a pris corps avec le projet de coopérative MCU et qui se retrouve dans le fonctionnement du groupe d'habitant au quotidien. Un cas bien différent mais tout autant explicite, *Ca la Fou* a été pensé par un noyau de trois activistes de la sphère anticapitaliste et membres de la CIC, qui ont donné au projet des valeurs fondées sur le socialisme utopique, la collectivisation ouvrière, la décroissance, l'écologie, ainsi qu'une portée symbolique forte vis-à-vis de l'extérieur (du moins au début, comme nous le verrons par la suite). L'une de ces personnes n'hésitait pas d'ailleurs à présenter la démarche de *Ca la Fou* comme la volonté de constituer « *un phalanstère du XXI^{ème} siècle* » au moment de sa mise en œuvre, preuve de cette empreinte idéologique forte²⁹². Proche sur le fond, *Can Tonal* est une démarche alternative qui a été initiée par d'anciens *okupas*, et dont le collectif de futurs habitants s'est formé au sein d'un centre social alternatif. Enfin, en ce qui concerne la *Cooperativa Obrera de Vivienda* (ou COV), cette démarche est très marquée à la fois par le contexte politique au moment de sa création, en pleine dictature franquiste, et le mouvement ouvrier auto-organisé localement. La réunion en assemblée populaire de militants ou syndicalistes clandestins fut le point de départ de cette démarche, afin de faire face aux persécutions mais surtout aux défaillances sociales du régime, notamment en ce qui concerne l'accès à un logement décent. Suivant le même processus d'autogestion mené par le mouvement de voisinage (voir *infra*, partie 3.2.1.), l'émergence de cette initiative est fortement marquée par l'activisme pour le droit au logement et à la ville « pour tous » ainsi que la force collective.

Expérimenter un processus de transformation sociale à petite échelle, selon les principes d'éthique et de soutenabilité.

L'émergence d'une initiative naît également de la volonté d'un collectif d'agir pour s'affranchir des normes sociales et habitative établies par la mise en œuvre de nouveaux rapports à l'habitat et à l'habiter. Adoptant une forme plus pragmatique et individualiste dans leur approche, il s'agit le plus souvent de répondre à des aspirations en termes de projet de vie (personnel ou familial), qui se différencie du cadre social traditionnel, selon une démarche de « pionnier » dictée parfois par une recherche de distinction sociale. Les valeurs d'éthique et de soutenabilité, principalement économiques et sociales, à une moindre mesure écologiques ou environnementales, sont intégrées dans la nature même des démarches, et en imprimant toutes les phases du processus. Les exemples d'*Esbladenca* et de *Reviure Solanell* permettent de mettre en lumière cette idée d'expérimentation, dans ce cas selon le concept de « repeuplement rural », défini comme critère essentiel par le noyau d'initiateurs. Le collectif entend alors mettre en pratique au sein d'un espace rural abandonné (un hameau dans les deux cas) une certaine forme de communauté rurale autogérée, totalement en décalage avec les mécanismes structuraux d'urbanisation et de concentration de la population habitant dans des espaces urbains observés sur nos

empruntées à l'idéologie anarchiste ou encore de l'écologie humaine (voir notamment Masjuan Bracons, 2000).

²⁹² Ces propos ont été tenus par Didac Costa, un éco-sociologue proche des mouvements altermondialistes, dans un entretien pour la revue *Rebelión*.

territoires depuis des décennies. L'initiative de *La Borda* est foncièrement différente par nature, mais relève également d'une volonté collective de transformation sociale, passant dans ce cas par la démonstration qu'une autre forme d'habitat en zone urbaine dense est possible, à partir du moment où les citoyens s'approprient leur espace et leur projet de vie. *La Sequoia* s'est développée autour de l'idée forte d'appliquer une forme de vivre-ensemble coopératif, solidaire et éthique entre les habitants, y compris au niveau financier. Enfin, la démarche *MULA* se veut la mise en pratique d'un changement nécessaire dans la manière d'appréhender et de s'approprier un logement, centrée sur l'habiter et non plus sur l'habitat ; mais repose aussi sur la volonté de démontrer qu'il est possible de répondre aux besoins en logement accessible en passant par une autre voie que le cadre établi. En phase ou non avec des principes militants ou un activisme politique, le besoin d'expérimentation inculqué par ces groupes initiateurs donne une certaine adaptabilité de la démarche aux personnes intégrant le collectif (et à leurs souhaits).

S'épanouir individuellement au sein d'un collectif, à travers des valeurs d'entraide, de solidarité, de partage.

Loin de toute idéologie portée par un noyau de citoyens politiquement engagés ou avisés, une démarche peut se constituer autour d'un collectif portant des valeurs plus prosaïques de mieux vivre-ensemble, passant par la construction d'une communauté ouverte qui respecte la vie privée de chacun. C'est notamment le cas de toutes les initiatives générationnelles, ou séniors, qui basent le collectif comme meilleure remède contre la solitude des personnes de plus de cinquante ans. Prenons le cas de *La Muralleta* pour éclairer ce type de démarche : initiée par une personne désirant proposer une alternative aux maisons de retraites et au cadre social établi pour la vieillesse, ce projet fut fondé sur l'autonomie des occupants au sein d'une communauté favorisant l'entraide et la solidarité. Pour ce faire, un petit noyau de six personnes (futurs habitants) regroupées autour de ce « défricheur » se chargea de développer (dès 2000) un projet non seulement résidentiel, mais de vie pour accompagner le vieillissement de la meilleure manière qui soit, avec le choix d'une implantation en milieu rural. Le développement du projet en phase avec les préceptes de la permaculture²⁹³, au-delà de donner une dimension écologique, renforce la volonté d'éthique, de soutenabilité, d'autonomie, d'autosuffisance, bref d'une démarche systémique œuvrant pour l'épanouissement des individus. Les initiatives *Sènior Cerdanyola*, *Com Volem Viure* et *Nius* prétendent suivre les mêmes pas, pour permettre aux personnes intégrant le collectif de choisir leur projet de vie au moment de la vieillesse, dans certains cas en donnant une valeur supplémentaire au projet²⁹⁴. Il s'agit alors pour ces démarches de proposer une autre forme d'habitat et d'habiter, les personnes les intégrant ne se

²⁹³ Concept apparu à la fin des années 1970, la permaculture se définit comme « *une méthode systémique et holistique de conception d'habitats humains et de systèmes agricoles inspirée de l'écologie naturelle (biomimétisme) et de la tradition.* » (Définition issue de la page *Wikipedia* sur la Permaculture, consultée le 15 juillet 2015).

²⁹⁴ Par exemple, *Com Volem Viure* intègre une idéologie de genre et s'appuie en partie sur un réseau féministe pour la constitution du groupe de futur(e)s habitant(e)s.

retrouvant simplement pas dans l'offre de logement traditionnel. Ce critère de fondation, pris séparément des deux précédents, ne porte pas en lui une portée « universaliste » de changement de modèle ou de culture de l'habitat, juste d'apporter une réponse adaptée à des besoins individuels passant par la collaboration et l'intégration à un collectif. C'est une raison pouvant expliquer pourquoi les démarches initiées uniquement sur ce critère se trouvent plus enclines à intégrer en cours de développement une structure professionnelle ou à construire un partenariat privilégié.

Pour autant, au-delà de ces « germes constitutifs », l'essentiel des groupes-initiateurs intègre *forcément* un certain réalisme au moment d'aborder une telle démarche, distinguant la forme collective comme une bonne opportunité pour accéder à un logement abordable, fait qui leur est difficile de manière individuelle (notamment pour des raisons économiques). C'est pourquoi ces initiatives auto-constituées se trouvent le plus souvent à la jonction entre les sphères des idéaux (politico-militants, utopiques) et des réalités (conditions individuelles, financières).

Les initiatives en partenariat

À mi-chemin entre l'action citoyenne et les opérations initiées par des tiers, quelques démarches sont l'objet d'une alliance entre des individus intéressés et des structures professionnelles, qui apportent principalement un cadre de développement du projet selon une méthodologie propre. Le modèle défendu par la coopérative *Sostre Cívica* est l'exemple idoine de ce genre de démarche, par l'intégration de différents groupes citoyens de travail qui, par la méthodologie, les connaissances et les contacts de la coopérative, doivent déboucher sur des projets concrets. Bien qu'autonomes (mais sans identité juridique propre), ces démarches, une fois le projet arrêté par le collectif de futurs habitants, représentent une phase de promotion de la structure centrale (la coopérative *Sostre Cívica*), qui en assure également la gestion une fois en fonctionnement. Dans les faits, les personnes deviennent dans un premier temps sociétaires de la coopérative, en devenant des « *socis expectants* »²⁹⁵, puis intègrent un groupe de réflexion déjà existant ou bien en forment un nouveau. Ainsi l'initiative est le plus souvent conjointe : les individus, par leur attrait à développer de toute pièce ou à accéder à un projet d'habitat collectif (pas obligatoirement alternatif au départ), trouvent auprès d'une structure professionnelle le cadre nécessaire pour répondre à leurs attentes, à une volonté d'habiter différemment. Actuellement il existe deux groupes en réflexion au sein de *Sostre Cívica* (qui sont *Cohabitatge Gent Gran* et *Cooperativa Vilassar*) qui ont été initiés conjointement par un noyau sensibilisé et la coopérative pour les accompagner dans leur réflexion et à la consolidation d'un groupe de futurs habitants et d'un projet pour les accueillir.

Par ailleurs, la CIC est une autre structure permettant d'accompagner et de déployer une démarche alternative d'habitat, bien que dans ce cas le groupe conserve une entière auto-organisation. Celle-ci, à travers l'organisme coopératif *Habitatge Social*, a entrepris

²⁹⁵ C'est-à-dire en attente d'un logement « offert » par la coopérative. Une fois que le sociétaire en attente accède à un logement, il devient membre à part entière de la coopérative en tant que « *soci usuàri* ».

conjointement avec des habitants du quartier barcelonais du Raval de mener à bien un projet de « logements sociaux en cession d'usage » nommé *Roig21* et en fonctionnement depuis 2012. Il s'agit ici d'un processus complémentaire dans l'apparition de cette initiative : d'un côté un groupe de personnes en situation résidentielle précaire (« okupation », difficultés à faire face au paiement d'un loyer, d'une hypothèque ou des factures courantes) et souhaitant accéder collectivement à un logement social ; de l'autre la CIC-HS (dont sont sociétaires les membres du collectif) qui entreprend la recherche d'un bâtiment afin d'y implanter le projet, et apporte des connaissances juridiques pour réaliser l'opération. Au final, de manière formelle, le partenariat se rapproche de celui défendu par *Sostre Cívic*, la structure centrale (c'est-à-dire la coopérative CIC-HS dans ce cas) fournissant un logement à ses sociétaires, mais de manière moins directive et en respectant toujours l'auto-organisation du groupe (initiateur et habitant).

Le cas de la démarche *6Claus / Les casetes dels Mestres* est à part, entre auto-constituée et en partenariat. En effet, cette initiative a d'abord pris la forme d'une occupation à partir de juin 2014 de six maisons mitoyennes propriété de la municipalité de Sant Cugat del Vallès (ensemble nommé *Les casetes dels Mestres*) par un collectif de douze personnes ayant pris le patronyme de *6Claus*. Il s'agissait alors pour ce groupe informel de dénoncer par ce coup de force les difficultés d'accès à un logement dans cette commune de la métropole barcelonaise²⁹⁶, et de démontrer que le programme municipal de *masoveria urbana* mis en place en janvier 2013 était nécessaire et possible, bien qu'à cette date aucun contrat n'avait encore été signé. Le groupe « d'okupants », avec le support de collectifs de voisinage et de mouvements sociaux locaux, commença alors à négocier avec les autorités municipales la cession d'usage de ces logements sous la forme d'un contrat de *masoveria urbana*, accompagné dans sa démarche par des membres de l'association *Sostre Cívic*. Aux termes de ces discussions, la démarche, qui se voulait alors citoyenne et clairement engagée dans une dynamique ascendante, déboucha en mars 2015 sur un accord au travers duquel les autorités municipales reprirent la main pour démontrer leur engagement en faveur de la *masoveria urbana*. La démarche est donc désormais pilotée par les institutions (via le promoteur public *Promusa*) qui en a dicté les conditions d'admission, bien que celles-ci aient été négociées avec le groupe de citoyens « okupants » et l'aide de *Sostre Cívic*. D'une démarche auto-constituée, celle-ci a donc débouché sur une forme d'alliance entre citoyens et institutions, par l'intermédiaire d'une structure professionnelle d'accompagnement. Pour autant, la majorité des personnes faisant partie du collectif ayant engagé la démarche s'en est détournée, ne se retrouvant pas ni dans l'accord ni dans l'opération telle qu'elle sera réalisée à partir de septembre 2015, pour des raisons militantes et de transformation sociale principalement. Ce cas démontre la grande incompréhension, pour ne pas dire les divergences de vue entre d'une part des citoyens portés par des idéaux et une volonté de mise en œuvre alternative et autonome, et d'autre part la vision pragmatique des institutions (et par voie de conséquence des accompagnants

²⁹⁶ Sant Cugat del Vallès accueille des ménages plutôt aisés, mais est également l'une des communes métropolitaines offrant un fort taux de logements vides et « okupés », principalement dans les hameaux environnants, notamment celui de La Floresta où se situe *Les casetes dels Mestres*.

professionnels) qui veulent consolider leur position et leur propre vision de l'habitat alternatif.

Les initiatives professionnelles

Les démarches entreprises et montées de toute pièce en dehors de l'impulsion ou de la constitution préalable d'un groupe citoyen initiateur sont très minoritaires dans le panorama actuel de l'habitat alternatif en Catalogne. Il n'existe en effet que deux exemples, qui présentent d'ailleurs actuellement des difficultés dans leur développement. Dans ce type d'initiative, le groupe habitant est formé *a posteriori*, de « l'extérieur » pourrait-t-on dire, sur la base d'un volontariat, d'un intérêt des individus pour le projet proposé, mais aussi de critères établis par le promoteur. Les futurs habitants sont donc contraints par un cadre principalement idéologique (mais aussi financier) qui rend la démarche beaucoup plus fermée que celles issues directement de collectifs citoyens, par un pouvoir décisionnel plus étroit.

Prenons le cas de *Ecoflor de la vida*, une démarche initiée par une architecte en prenant comme exemple le concept d'éco-village créé *ex-nihilo*, dans sa forme urbaine et non dans le fond, faisant fi de l'idéologie communautaire propre portant le projet. Tout est défini préalablement à la présentation et à la consultation des futurs habitants, qui ne décident ni du montage juridique, ni de la localisation, ni de la conception générale, ni des méthodes de participation, ni des modes de financement de l'ensemble du projet. Par conséquent, du point de vue organisationnel du montage initial, la démarche reproduit plus ou moins le modèle traditionnel de promotion et de construction, ne faisant intervenir et participer les citoyens qu'en aval de l'opération, dans le design interne et le financement. Ce n'est qu'à partir de la phase de fonctionnement que les (futurs) habitants acquièrent un certain degré d'auto-organisation, selon la méthodologie proposée et les dires des concepteurs. Jusqu'à ce stade, il s'agit d'une association temporaire de professionnels et d'agents associatifs dont émerge la démarche et tout son montage, mais là aussi sans la présence des institutions. Les habitants doivent donc souscrire à un cadre préétabli sans tenir compte de leurs souhaits et de leurs critiques, ce qui réduit le nombre d'individus potentiellement intéressés (le « public cible »)²⁹⁷, et pose surtout la question de la constitution d'un groupe assez fort et soudé et l'implication des habitants dans un fonctionnement collectif une fois ce cadre suspendu.

Le cas de l'initiative *Princesa* propose une vision bien différente d'une initiative professionnelle, principalement par son montage et les acteurs professionnels et du Tiers-Secteur associés. En effet, il doit s'agir de la première opération mise en place selon le modèle par structure centrale établi par la coopérative *Sostre Cívic*, qui pilote tout le processus de l'opération qu'elle a elle-même initié sans intervention d'un groupe citoyen préalable. Le projet, situé *carrer Princesa* à Barcelone (Ciutat Vella), doit donc être la première promotion MCU proposée par la coopérative à ses sociétaires, dans un immeuble de propriété municipale dont elle a obtenu la concession à long terme. Selon la

²⁹⁷ Dans ce cas précis, la question de la constitution à terme d'un « entre nous » fermé, d'une homogénéisation poussée des habitants peut se poser, ce qui viendrait à contredire la position des concepteurs sur la volonté de ne pas créer une « communauté ».

méthodologie déployée par *Sostre Cívic*, les (futurs) habitants doivent intervenir assez rapidement dans le processus pour ainsi décider à la fois de la distribution et l'esthétique des parties privatives (logement) et des usages des espaces en commun. Il s'agit ainsi de constituer au plus tôt un groupe qui s'approprie le projet afin de garantir l'implication des individus dans la mise en œuvre collective, mais surtout un vivre-ensemble respectueux et solidaire une fois la démarche en fonctionnement. Pour autant, les critères de sélection sont énoncés par la coopérative, d'abord par l'ordre d'inscription en tant que « *socis expectants* » (sociétaires en attente d'un logement), mais aussi par le lieu de résidence actuel et surtout par la solvabilité des futurs habitants. Là encore, bien que le cadre soit plus lâche et permette une participation plus poussée des futurs habitants dans tout le processus, cela pose la question de la pertinence d'un groupe monté de l'extérieur et des attentes de chacun des individus, bien que dans ce cas ceux-ci soient tous préalablement sociétaires de la coopérative, donc théoriquement en accord avec les valeurs et la méthodologie. Une première réponse nous est apportée par les difficultés rencontrées actuellement par la coopérative dans la mise en œuvre de la démarche *Princesa*. En effet, celles-ci sont dues à un manque d'implication des membres sélectionnés dans la réalisation du projet, et donc de leur futur habitat, sans doute par une certaine incohérence individuelle dans la réalisation de cette démarche collective (entre autres choses).

Au final, les dynamiques de constitution de démarches alternatives sont certes multiples, mais présentent tout de même un acteur quasi-omniprésent : le citoyen actif, sensibilisé, informé, démontrant un certain intérêt pour des formes collectives d'accès à un logement, d'habitat ou d'habiter. Son intérêt et sa motivation peuvent être le fait de différents critères, du plus pragmatique au plus idéologique (voire utopiste), qui détermine en grande partie sa capacité d'engagement et d'intégration dans le collectif et donc sa volonté de changement de sa manière d'habiter.

4.2.3. De l'homogénéité endogène des démarches

La construction d'un collectif prêt à engager une démarche d'habitat alternatif dépend d'abord d'individualités intéressées ou motivées pour entreprendre une forme de vie si ce n'est partagée, du moins solidaire ; mais également de leur « bagage » social et résidentiel, de la somme d'expériences antérieures propres à chacun. Ainsi chaque individu doit pouvoir trouver sa place et s'approprier ce vaste projet, afin de permettre au groupe d'avancer et à l'opération de se concrétiser et à fonctionner au quotidien. Les valeurs portées par le collectif pour la constitution de la démarche reposent par conséquent sur un certain consensus entre les individus, fruit de logiques d'engagement personnels bien distinctes, fluctuant entre la réalité du quotidien et les idéaux. Ce sont donc ces choix décidés collectivement, suivant des logiques organisationnelles différentes selon les groupes, qui permettent de construire un commun, une image mentale commune qui définissent alors la démarche, ses objectifs et les moyens mis en œuvre afin de les concrétiser.

L'engagement personnel

Nous pouvons observer trois processus principaux d'engagement des individus au sein d'une démarche d'habitat alternatif. Si l'engagement est grossièrement partagé par les individus initiant la démarche, la dotant ainsi d'une vision et d'objectifs relativement clairs dès son émergence, ce n'est pas le cas des personnes intégrées en cours de processus, à partir du stade de réflexion.

Trouver une solution de logement viable et accessible.

Pour la plupart des individus et des ménages, l'accession à un logement offert par ces initiatives représente l'un des motifs déterminants de leur engagement, mais qui peut prendre différentes formes. À l'image des diverses initiatives de *masoveria* (*Pomaret*, *Poble Sec* ou *Mula*), certaines démarches se structurent presque entièrement autour d'un projet d'accession à un logement offrant une certaine stabilité à la fois financière et temporelle (à court ou moyen terme) à ses habitants. Elle représente alors une des premières étapes, si ce n'est la première, dans la trajectoire résidentielle des individus s'engageant dans ce type d'initiative, le logement constituant alors une phase préalable obligatoire afin d'accéder à une émancipation individuelle pleine et entière. Il ne s'agit pas de trouver une solution à une situation habitative d'urgence, mais concerne plutôt le début d'une nouvelle aventure nécessaire sur le plan personnel. De ce fait, ces démarches regroupent des jeunes personnes, entre 25 et 35 ans principalement, pour qui ces démarches alternatives représentent une opportunité de pouvoir quitter le logement familial dans des conditions économiques viables au vue de leur précarité sur un plan professionnel. Qui plus est, la possibilité d'intégrer et de développer un projet collectif apporte un certain sentiment de sécurité, de protection sur le plan individuel, qui passe par la construction d'une solidarité et d'une collaboration entre membres-habitants.

La perspective d'accéder à un logement à un coût modéré dans un contexte territorial précis marque également l'engagement d'individus dans des démarches à plus long terme, comme par exemple la COV à ses débuts ou encore *La Borda*. En effet, la possibilité de trouver une solution à se loger de manière satisfaisante dans des espaces urbains où le marché immobilier est très tendu, comme c'est le cas pour Barcelone et sa proche périphérie, explique l'implication de nombreuses familles avec enfants, issues de la classe moyenne et âgées d'entre 30 et 45 ans. Ces démarches recouvrent par ailleurs de nombreuses aspirations des individus et des ménages sur la possibilité de participer à la conception, voire de décider de nombreux critères garantissant une adaptabilité des espaces et des usages (communs et privés) sous des conditions économiques uniques pour leur lieu d'implantation.

Cette dimension économique est sans doute moins présente dans les démarches séniores (que sont *Cohabitatge Gent Gran*, *Com Volem Viure*, *Cooperativa Vilassar*, *La Muralleta*, *Sènior Cerdanyola*, à une moindre mesure *Nius*), mais l'engagement des membres repose pourtant sur une même volonté d'accéder à un logement viable et adapté à leur situation personnelle. Ici l'intégration à l'un ou l'autre projet se base sur la volonté de garantir son autonomie, de protéger et d'organiser sa vieillesse, et vient donc clore une trajectoire résidentielle. La démarche est donc perçue comme une solution

alternative sur le plan personnel afin de bien vieillir ensemble et de manière autonome au sein d'un collectif.

S'engager dans une expérience de vivre-ensemble.

C'est ici tout le sens du collectif et la manière de concevoir et de s'approprier le vivre-ensemble qui domine la réflexion des individus à s'engager ou à intégrer une démarche d'habitat alternatif. Celle-ci peut provenir d'une première expérience (heureuse la plupart du temps) en la matière, comme c'est le cas des personnes composant *Can Tonal*, *La Borda* ou encore de certains habitants des *masoveries Mula*, *Pomaret* ou *Poble Sec*. Dans ce cas, elle est la suite d'une certaine manière logique à une trajectoire résidentielle déterminée par l'appartenance à un groupe, ces personnes décidant à un moment donné pour une quelconque raison (économique, militante, professionnelle, rencontre avec des personnes partageant les mêmes attentes) de s'attacher au montage d'une opération formelle d'habitat alternatif, même limitée dans le temps pour autant qu'ils y ont participé depuis le début. Néanmoins, sans avoir un vécu en la matière, il peut être question de répondre à une volonté profonde de transformation sociale, à la mise en pratique d'un goût du partage, de la solidarité, de l'entraide, bref à la mise en place d'un « projet de vie » et de vivre-ensemble, afin de tourner le dos à un modèle social insatisfaisant, dans lequel on ne se reconnaît plus. C'est notamment le cas pour certains membres de *La Borda*, de *Ca la Fou* ou *Esbladenca*. Quoiqu'il en soit, pour ce type d'individus, cela renvoie à une dimension globale qui dépasse la simple recherche de rapports conviviaux entre voisins, mobilisant alors des valeurs d'autogestion et d'auto-organisation.

Pour d'autres, il peut s'agir d'une opportunité à saisir qui permet de répondre à un intérêt ou une curiosité pour une forme de vie collective et le partage de certains espaces, principalement pour trouver une solution à une situation habitative non satisfaisante, en accord avec leurs ressources économiques ou leur possibilité d'apport réel à ce type de démarche. Les cas de *6claus/Les casetes dels Mestres*, *Roig21* ou encore *Princesa* regroupent ainsi des profils d'individus assez divers qui ont en commun la volonté d'améliorer et de protéger leur condition personnelle ou familiale de logement, fait qui par ailleurs leur serait difficile sans un accompagnement et une gestion extérieure de l'initiative, de leur participation dans sa construction.

Enfin, comme c'est le cas pour les démarches sénières, les individus s'engagent sur l'idée du collectif comme solution à un isolement personnel et au maintien d'une certaine autonomie face à une situation (actuelle ou à venir) pesante ou gênante pour ses proches. Il s'agit d'une certaine manière de continuer à exister et à se sentir utile si ce n'est au sein d'une société qui n'offre pas de solution viable, au sein d'un collectif de personnes confrontées à une problématique semblable, encourageant par conséquent les relations sociales et contribuant au final à se faire compagnie. Le vivre-ensemble est alors conçu au départ comme une forme d'entraide qui garantit un bien vieillir dans un espace adapté à ses besoins, une forme de convivialité qui s'oriente plus ou moins vite selon les cas vers une forme de vie en communauté.

Formaliser une action militante dans le domaine de l'habitat et de l'habiter.

Certains individus souhaitent initier collectivement un projet d'habitat alternatif afin de stabiliser une situation habitative précaire (pour ne pas dire informelle ou illégale) sans pour autant renier leur engagement personnel dans le domaine du droit au logement. Il s'agit dans ce cas de s'appuyer sur des formes légales de tenure qui permettent de stabiliser et de protéger l'accès collectif à un logement à travers une démarche militante. Ce sont notamment les cas de projets comme *Ca la Fou*, *Can Tonal*, *Cal Cases* et dans une moindre mesure *Vallcarca*. Pour les personnes ayant intégré le groupe habitant, ce qui importe ce n'est pas la forme d'accès, mais les valeurs préalables à la constitution d'un collectif et sa forme d'action (c'est-à-dire l'opération en tant que telle), partagées par tous les membres. Cette logique collective repose principalement sur des trajectoires résidentielles personnelles relativement proches, comprenant notamment une période d'occupation d'un logement ou d'un espace, ainsi que sur un activisme social en faveur du droit au logement (ou à la ville). C'est d'ailleurs par le biais de ces actions que se rencontrent les personnes qui décident alors, sur base d'un partage d'expérience et de connaissances, d'initier une démarche collective d'habitat alternatif qui leur permette de continuer et d'explorer une voie « formelle » (et non pas institutionnaliser) d'activisme du droit au logement, avec l'objectif de démontrer au final par eux-mêmes qu'un autre modèle d'habiter et d'habitat est possible.

C'est pourquoi ces démarches regroupent des personnes marquées par différentes idéologies et expériences personnelles. *Can Tonal* est le résultat indirect de l'expulsion d'un espace rural autogéré okupé en périphérie de Barcelone, auquel appartenait ou participait activement la plupart des initiateurs de cette démarche, avec l'objectif de pouvoir développer de manière durable un projet d'expérimentation, de réflexion et de mise en pratique d'une autre société, se basant sur une solution alternative d'habitat. Autre cas, *Ca la Fou* regroupe désormais des personnes aux profils divers, qui n'adhèrent d'ailleurs pas toutes à l'idéologie et aux principes qui ont sous-tendu l'initiative à ses débuts, mais qui ont vu dans cette démarche un espace idoine pour répondre de manière formelle et collective à leurs aspirations personnelles en matière d'habitat. Les individus intégrant la démarche de *Cal Cases* sont également dans cette logique, s'étant rencontrés par l'intermédiaire d'un espace social autogéré, et cherchant une manière d'habiter qui soit en adéquation avec leurs convictions personnelles sur la nécessité de construire des espaces de vie alternatifs au modèle social imposé, à travers l'autogestion, la coopération et le soutien mutuel. Enfin, l'initiative *Vallcarca* est fortement liée aux mouvements sociaux locaux, les initiateurs et membres actuels du groupe de réflexion ayant ancré la démarche dans le contexte urbain local et s'étant appropriés les revendications de ces mêmes mouvements sur la destruction progressive de ce quartier et le déplacement de ses habitants « historiques » dans un but purement spéculatif²⁹⁸. Ainsi, les personnes engagées actuellement dans cette démarche entendent démontrer par leur action qu'une alternative collective au programme des

²⁹⁸ Le quartier de Vallcarca (Gràcia, Barcelone) est soumis depuis 2002 à un programme urbain prévoyant la disparition de quasiment tout son tissu ancien, sur base des dispositions du PGM de 1976, afin de faire place nette pour la promotion et la construction d'ensembles d'immeubles plus à l'image de cette nouvelle Barcelone imaginée dans les décennies 1970 et 1980.

autorités est possible, menée de manière inclusive et par l'auto-organisation des habitants.

La constitution d'un collectif

Le sens du commun (ou de la mise en commun), du partage au sein d'une démarche se détermine à la fois par les valeurs déclarées et portées par le collectif, mais aussi par la volonté (explicite ou implicite) des individus à se fondre dans un projet collectif, s'exprimant par le niveau d'engagement dans les phases préalables de développement, ou encore dans son fonctionnement et le vivre-ensemble. Pour autant, une certaine « cohérence » ou « convergence » préalable de point de vue et de valeurs portés et défendus par les individus rend la construction de l'initiative et du projet en commun plus aisée (à travers l'appropriation de chacun, de « faire sienne » la démarche) et donne un sens commun au tout. Néanmoins, tous les collectifs continuent à se construire en même temps que la démarche se met en place et passe à une nouvelle phase d'avancement, à partir de choix pris en consensus (selon une démarche démocratique), qui peuvent par ailleurs se révéler pour certains difficiles, voire même constituer une source de conflit interne. Le collectif est donc perpétuellement soumis à l'épreuve de l'accord en commun face aux sensibilités de chacune des personnes, fait qui peut entraîner sa déstabilisation et donc parfois sa recomposition. Ce sont ces épreuves qui permettent au groupe d'avancer et de prendre confiance en lui-même et en la démarche, de se construire sa propre image, un « nous » plus ou moins partagé entre les « je », du moins consensuelle, qui se constitue peu à peu selon l'établissement de cadres et de règles qui faciliteront son fonctionnement et le vivre-ensemble. Comme nous l'avons analysé précédemment, les individus oscillent donc entre la mise en place d'une démarche plus ou moins pragmatique, suivant les valeurs qui ont été identifiées, déterminant selon quelle « sphère » ils s'engagent. À l'inverse, les valeurs fondamentales propres à chaque démarche ont des conséquences directes sur la manière dont sera menée la démarche. Le « nous » et le « je » interagissent par conséquent mutuellement tout au long du processus, de la réflexion au fonctionnement ; selon le balancement observé la démarche est définie plutôt par son collectif ou par les individus le composant (ou la somme des individus). Par conséquent la construction du commun, ou plutôt d'un vivre-ensemble en commun, est plus ou moins poussée et inclusive suivant la stabilité du collectif, de son émergence jusqu'à son fonctionnement, autant du point de vue des valeurs partagées en interne que des individus qui le composent.

Les initiatives auto-constituées se définissent généralement sur base d'un collectif fondateur relativement restreint quantitativement, et selon des processus flexibles, adaptables au contexte et aux évolutions du projet. Plus le groupe originel est stable (soit dans sa composition, soit dans sa représentation mentale) dans le processus et accède à la finalité de toute démarche, c'est-à-dire l'habiter, plus celle-ci présente une certaine homogénéité dans sa définition, son appropriation collective, mais aussi dans sa forme d'habitat. En d'autres termes, la construction d'un collectif, d'une somme de « je » à un « nous » entier, partagé et pluriel, est facilitée par une assise stable en terme d'individus et de valeurs. C'est par exemple le cas de *Can Tonal*, pour lequel le collectif initiateur de huit

personnes (adultes) n'a pas varié tout au long de la phase d'élaboration, développé en interne. L'espace recherché pour accueillir la démarche devait donc obligatoirement répondre à des exigences de localisation afin de répondre aux valeurs fondamentales dictées par le groupe, notamment l'importance d'un vivre-ensemble solidaire et partagé porté par une même volonté de « projet de vie en commun » œuvrant pour la transformation sociale. Ce sont aujourd'hui ces mêmes huit personnes qui habitent et réhabilitent l'espace en l'adaptant à leurs exigences collectives, sur base d'une cohérence forte dans les valeurs, la mise en œuvre et les règles de vivre-ensemble mises en place. Le groupe initiateur décide ainsi d'inventer un projet de vivre-ensemble intégrateur et solidaire, par volonté de cohésion de la démarche et de cohérence entre ses membres.

Autre démarche, les huit personnes à l'initiative de *Mula* ont engagé l'initiative avec l'objectif de concrétiser dans les meilleurs délais une autre forme d'habiter et d'habitat basée sur un régime de tenure collectif et un vivre-ensemble partagé, tout comme les autres démarches de *masoveria urbana* recensées. Faisant preuve d'une certaine opportunité, cette volonté d'accéder collectivement à un logement structure le groupe, du moins à ses débuts. Pourtant, l'évolution de la représentation mentale d'une partie des individus vers une certaine « théorisation » de l'expérience, comme c'est le cas de *Mula*, peut provoquer à la longue un désengagement progressif de certaines personnes ne se reconnaissant plus dans l'objectif de la démarche et la redéfinition d'un vivre-ensemble plus conceptuel, ou plus simplement par la volonté de changement, de s'engager dans un nouveau chapitre personnel. Trois personnes ont ainsi quitté l'une après l'autre l'aventure depuis 2012, ne remettant pas pour autant en cause la stabilité de la démarche, mais faisant évoluer les règles du vivre-ensemble vers la recherche du bon équilibre permettant l'expression des besoins et des désirs individuels au sein d'un collectif d'habitants fort. Le besoin du groupe de se réinventer par et sur lui-même explique sans doute en partie le fait que celui-ci ne se soit pas encore ouvert à l'arrivée de nouveaux habitants.

La Muralleta présente le cas d'une construction progressive d'un collectif et d'un vivre-ensemble autour d'un noyau restreint à l'origine de la démarche, à partir de sa mise en fonctionnement et l'arrivée des premiers habitants. En effet, les premières phases de développement de l'opération ont été portées principalement par ce noyau fondateur de trois à quatre personnes, et n'ont pas fait l'objet d'un engagement concret de toutes les personnes désireuses d'accéder et d'habiter la démarche. Ce n'est qu'une fois le projet habité ou sur le point de l'être que tous les individus se sont regroupés pour mettre en place des règles de vivre-ensemble communes et partagées. Chacun des habitants (moins d'une trentaine actuellement) participe désormais activement à la vie quotidienne du collectif mais aussi à la définition des prochaines phases d'extension du projet, afin d'accueillir de nouveaux habitants et d'améliorer leurs conditions d'habiter par la création de nouveaux espaces.

Quant à la démarche de *Ca la Fou*, elle présente un processus de construction hybride, tant il existe un certain contraste entre les conditions de son émergence et celles de son fonctionnement. En effet, les quelques personnes à son origine lui ont donné sa portée idéologique, mais le collectif s'est construit (et encore maintenant) au rythme des arrivées de

nouveaux habitants et de la volonté de se coordonner et de se doter d'une certaine cohérence des actes au quotidien. Comme nous l'avons déjà fait remarqué, les quelques personnes ayant impulsé la démarche l'ont lestée d'un poids idéologique prédominant, celui de la CIC, et de la volonté d'initier une « *révolution intégrale* » qui voit apparaître une autre société, détachée de toute référence au système capitaliste. *Ca la Fou* représentait alors la mise en pratique de ce concept global dans le domaine de l'habitat, de ce besoin de démontrer la faisabilité d'une « *autre forme de faire l'habitat* » comme le décrit D. Miralles Buil (2014, p.27 et 126). Pour autant, c'est le collectif qui lui confère ses caractéristiques formelles, en tenant compte le potentiel de l'espace habité et suivant (autant que faire se peut) les grands préceptes des « *fondateurs idéologiques* » sur l'idée d'un « *habitat collectivisé* » (Miralles Buil, 2014). Depuis l'accueil des premiers habitants, la démarche est en perpétuelle restructuration afin de s'adapter aux besoins et attentes des habitants, qui pour certains ne partagent que très peu de valeurs avec le système voulu par ses idéologues. Ce fait est loin d'être anodin sur les difficultés rencontrées par le groupe habitant afin de se construire une image commune et un projet en commun, la cohésion et la cohérence de vue faisant parfois défaut entre les habitants permanents et les occupants passagers du site (une quarantaine), suivant les raisons ayant motivé leur venue et le moment.

Cal Cases représente un bon exemple de processus dynamique, le collectif initiateur de la démarche (en 2005, avant de trouver l'espace désormais habité) ayant dû dans un premier temps adapter ses souhaits à la réalité économique puis à la définition d'un nouveau projet. Ces « *contretemps* » n'ont pas découragé le groupe, bien au contraire, ils ont permis aux personnes de se remettre en cause et de définir exactement quelles étaient leurs attentes individuelles dans cette démarche, et donc au final de renforcer la cohérence collective²⁹⁹. La démarche s'est donc réorientée vers un « *projet de vie* », plus intégral qu'un « *projet collectif* », et le collectif initiateur s'est ouvert à l'incorporation de nouveaux membres, pour atteindre actuellement vingt adultes (et dix enfants). La contribution des habitants au vivre-ensemble peut se faire sous différentes formes, suivant les contraintes et choix de chacun, tous étant responsables personnellement de leur engagement et du bon suivi des règles de vie collective. C'est avec l'expérience préalable de chacun et celle acquise en groupe que le processus de fonctionnement interne s'est amélioré et adapté à la volonté de tous. Ce sont donc les individus qui ont adapté petit à petit leur mode de vie à la démarche collective, repensant alors totalement leur quotidien par la volonté de « *changer de vie* » et d'un vivre-ensemble le plus solidaire possible.

La démarche *Sequoia* est beaucoup plus récente (2012 pour les premières phases, et en fonctionnement depuis 2013) et ne s'appuie pas encore sur un collectif tout à fait stable, le groupe habitant variant pour s'établir à neuf adultes et deux enfants actuellement. C'est ainsi près de la moitié des personnes présentes dans le groupe initiateur qui a été remplacée depuis que le projet est en fonctionnement, par manque d'identification dans le collectif ou plus simplement pour raisons personnelles. Si la démarche a beaucoup évolué,

299 Un bon nombre de membres reconnaissent d'ailleurs aujourd'hui que sans cette expérience, le collectif n'aurait sans doute pas eu une telle force interne et n'aurait pas été aussi loin dans la mise en commun.

d'abord par la configuration de l'espace d'implantation puis par le rythme des changements d'habitants, malgré tout les valeurs fondamentales n'ont que très peu évolué, et tous les espaces privatifs sont occupés.

La constitution du collectif de *La Borda* s'est pratiquée dans un premier temps selon une forte empreinte contextuelle, tant territorialement que d'un point de vue de l'activisme citoyen. En effet, la démarche a pris corps au sein du mouvement de quartier mené en faveur de la réappropriation de *Can Batlló*, ayant mené à l'éclatement d'initiatives citoyennes autogérées. L'initiative surgit dans les premiers mois de l'occupation de l'ensemble industriel par le voisinage en 2011 et a été impulsée par un noyau d'une quinzaine de personnes, tous activistes, mais certains présentant des profils professionnels intéressants pour son émergence et la mise en place d'un certain cadre méthodologique facilitateur³⁰⁰. Elle s'établit alors sur base d'un processus participatif réalisé auprès des quelques trois-cents personnes regroupées au sein de la plateforme citoyenne, afin de connaître les désirs et les priorités du voisinage quant à la diversification des usages de l'espace de *Can Batlló*. Ce noyau initiateur, d'abord informel puis rapidement structuré au sein de l'association *Can Mangala*³⁰¹, commença à travailler sur la définition d'un projet autogéré devant prendre place au sein d'un des bâtiments inoccupés de l'ensemble industriel. Parallèlement, le groupe s'agrandit pour atteindre une quarantaine de personnes en janvier 2014, date à laquelle fut présentée la démarche au public, et signifiant l'incorporation de nouvelles personnes au sein du collectif s'engageant dans la promotion auto-organisée du projet. Enfin la dernière étape de constitution du groupe de futurs habitants, sa conclusion, eut lieu en septembre de cette même année, quand le projet fut arrêté et le nombre définitif d'habitants (et donc de logements) accordé, regroupant alors trente ménages (soit environ soixante-dix personnes, adultes et enfants confondus). Le collectif s'est donc constitué d'abord sur base d'un groupe d'activistes porteurs de valeurs fortes, pour s'ouvrir ensuite à un premier cercle de personnes attachées aux valeurs mais déjà dans une optique plus pragmatique d'accession à un logement abordable, puis dans un dernier temps à tous les citoyens intéressés par la démarche, pour autant qu'ils remplissent les critères conventionnels obligatoires³⁰². Cette constitution graduée du collectif et l'ouverture à des personnes hors contexte ont forcément un impact sur la cohérence du collective, mais pas de la démarche du fait de la stabilité et la force du groupe initiateur.

En ce qui concerne les initiatives en partenariat, la construction du collectif peut s'effectuer également autour d'un noyau initiateur, comme c'est le cas pour *Cohabitatge Gent Gran* ou *Cooperativa Vilassar*, qui s'ouvre à l'incorporation de nouveaux membres lorsque se met en place le partenariat et une certaine formalisation du processus. Ces

³⁰⁰ Le « noyau impulseur », au-delà du savoir citoyen développé par tous les individus, regroupait également des architectes (membres de LaCol), des dessinateurs ou encore des experts en coopératisme.

³⁰¹ En mai 2012 le groupe initiateur décide de créer l'*Associació per a la Promoció de l'Habitatge Cooperatiu en Règim de Cessió d'Ús Can Mangala*, en tant que première étape de formalisation de la démarche.

³⁰² En effet, tous les futurs habitants doivent répondre aux exigences du Registre général des demandeurs de logements de protection officielle, et donc à un niveau minimal et maximal de revenus.

démarches n'entendent pas développer un projet à portée idéologique, ne pas s'enfermer dans un schéma idéologique ou social (ou tout simplement ne pas en constituer un), mais plutôt faciliter l'accès au logement sous une forme collective, pour les raisons que nous avons déjà émises précédemment. La construction du collectif promoteur puis habitant s'effectue alors sous la tutelle d'une structure accompagnatrice, qui apporte un cadre de cooptation plus ou moins ouvert selon la décision du groupe initiateur, celui-ci étant seul responsable de ses actes. Les normes de vivre-ensemble et le niveau de mise en commun sont alors plus ou moins orientés par l'accompagnateur, afin de répondre aux souhaits du collectif mais aussi permettre à la démarche de prendre corps et de fonctionner. Autre cas de figure, les initiatives en partenariat peuvent également donner lieu à une construction entièrement externalisée, selon un cadre mis en place entièrement par la structure professionnelle qui se transforme en accompagnateur à partir du moment où le groupe est constitué, le pouvoir de décision revenant au collectif habitant. C'est notamment le cas pour les initiatives *Roig21* et *6Claus / Les casetes dels Mestres*, où les mécanismes de cooptation sont établis de l'extérieur, selon des critères plus ou moins contraignants. Ceux édités pour accéder au collectif d'habitants de la démarche *6Claus / Les casetes dels Mestres* sont particulièrement complets, suivant logiquement une méthode formalisée, institutionnalisée³⁰³. Reprenant un schéma proche de celui en vigueur pour l'accession à un logement de protection officielle³⁰⁴, le collectif se constitue selon l'adjudication des logements, sur base de critères purement matériels et conventionnels, sans que soit éditée la constitution d'un collectif d'habitant. L'adjudication se fait selon une ponctuation individuelle qui tente, autant que faire se peut, de privilégier un investissement ou une capacité d'adaptation au sein d'un collectif (facilitant d'ailleurs par là les personnes ayant initié la démarche par leur okupation de l'espace).

Les démarches initiées par des professionnels présentent un processus de constitution d'un collectif semblable, sans le « poids » de l'encadrement institutionnel. Les personnes devant constituer, selon la première procédure, le collectif habitant de la démarche *Princesa* ne forment pas un groupe cohérent, en dehors de partager la même volonté d'accéder individuellement à un logement abordable, articulé autour d'un acte collectif. Pour dire plus crument, ce ne sont pas foncièrement des militants d'un vivre-ensemble solidaire et partagé, fait qui fragilise d'ailleurs déjà l'opération et peut mettre en péril une bonne cohabitation, une bonne « convivence » entre habitants. C'est sans doute pour cette raison que la coopérative *Sostre Cívic*, à l'origine du projet, a décidé très récemment d'ouvrir une nouvelle procédure basée sur l'adjudication individuelle des logements selon des critères qu'elle a elle-même édités. En tout état de cause, ces groupes (ainsi que les précédents) sont formés sur un projet d'accession à un logement, qui apparaît

³⁰³ Rappelons en effet que l'initiative, après avoir été engagée par un collectif citoyen, a fait l'objet d'un accord avec l'*Ajuntament* de Sant Cugat del Vallès qui a repris la gestion de l'opération (par l'intermédiaire du promoteur municipal Promusa), déléguée à la coopérative *Sostre Cívic*.

³⁰⁴ De fait, les personnes souhaitant « concourir » pour l'accession à l'un des douze logements doivent être préalablement inscrites au Registre municipal des demandeurs de logements de protection officielle, mais aussi au Registre de *Masoveria Urbana* de l'*Oficina Local d'Habitatge*. Elles doivent être par ailleurs *socis expectants* (sociétaires en attente de logement) de la coopérative *Sostre Cívic*.

fondateur du collectif en cours de constitution, et présentent de ce fait une très grande hétérogénéité du point de vue des sensibilités idéologiques, voire sociales. Dans tous les cas, en phase de fonctionnement, si la gestion formelle revient à une structure extérieure, le collectif est seul maître du quotidien et des rapports entre habitants, se construisant et se reformant suivant les événements internes à la démarche. Fait pour lequel le groupe d'habitants (ou de futurs habitants) doit être constitué de la meilleure manière en terme de convergence et de cohésion.

4.2.4. De la structure d'un collectif de (futurs) habitants

La validation d'un groupe habitant s'engageant dans le montage opérationnel d'un projet en commun passe par la définition de trois enjeux principaux : les processus de prise de décision et d'organisation interne du collectif, le choix d'un statut juridique du groupe et enfin la forme consentie de vivre-ensemble passant par le choix d'un statut d'occupation commun à tous les habitants. Ces enjeux sont déterminants dans l'appropriation individuelle et collective de la démarche, la mobilisation et le cadre d'intervention des acteurs accompagnateurs, la capacité de négociation et d'adaptation des habitants, enfin le principe unitaire du groupe dans les dernières phases décisives pour l'apparition de toute démarche et la favorisation de son fonctionnement.

Organisation interne du collectif

L'essentiel des démarches présente une dimension idéologique forte, voire parfois militante, du fait des accointances (si ce n'est l'appartenance) des individus ou des noyaux initiateurs avec le monde des mouvements sociaux, récents comme plus anciens, mais aussi des acteurs catalans de l'Économie Sociale et Solidaire, à laquelle se rattachent certains initiateurs-accompagnateurs et collectifs professionnels. Il n'est donc pas du tout surprenant de voir les collectifs reprendre les codes structurels de ces mouvements pour mener la phase d'élaboration du projet, parfois dès la phase de réflexion de la démarche, et de s'organiser et de fonctionner « naturellement » en interne sous une forme assemblée, très ancrée historiquement dans les pratiques sociales auto-organisées et autogérées en Catalogne. Ce mode de fonctionnement horizontal permet de répondre aux valeurs fondamentales de toute démarche d'habitat alternative, comme peuvent l'être la coopération, la participation active de tous les individus, la prise de décision de manière démocratique. Ce n'est pas pour autant le seul critère utile pour la définition ultérieure de la forme de structure formelle par le collectif, une fois le projet en phase avancée, même si bien évidemment les groupes tentent d'acquérir une forme légale permettant de conserver, voire de potentialiser les valeurs porteuses de la démarche.

Par conséquent, la majeure partie des collectifs s'organise en interne selon deux modalités. À un premier niveau se trouve l'assemblée, qui représente l'organisme décisionnel de la démarche, menée selon un ordre du jour préétabli et selon les interventions de qui veut prendre la parole, afin de prendre une position commune et consensuelle. Le rythme de ces rencontres est déterminé principalement par la phase dans laquelle se situe la

démarche. Pour schématiser, plus une démarche se trouve dans une phase avancée et plus souvent le collectif se réunit en assemblée, les décisions étant de plus en plus nécessaires et rapides et les opinions à exprimer plus courantes. Ainsi les assemblées régissant les projets en fonctionnement et habités de *Ca la Fou*, de *Cal Cases*, de *Mula* ou de *Roig21* sont convoquées chaque semaine, au pire toutes les deux semaines, le plus souvent le dimanche. À l'inverse, celle d'*Esbladenca* ou de *Reviure Solanell* est mensuelle, l'assemblée devant prendre des décisions sur des thèmes nécessitant un travail préparatoire plus complexe et dont la temporalité est plus longue. Le collectif de *La Borda* suit dorénavant également un rythme mensuel d'assemblée, du fait d'un groupe quantitativement important (soixante à soixante-dix personnes) et donc plus complexe à réunir, ce qui donne par ailleurs lieu à des discussions de plusieurs heures. *Can Tonal* et *Sequoia*, bien qu'étant habitées, fonctionnent selon un rythme plus variable, selon les décisions à prendre, généralement mensuellement. Ce mode de fonctionnement interne n'est pas propre uniquement aux initiatives auto-constituées, les initiatives accompagnées ou en partenariat avec une structure professionnelle s'organisent également en assemblée, néanmoins de forme moins horizontale. En effet, le rythme et l'ordre du jour peuvent être décidés soit en interne, soit conjointement, soit imposés au collectif de (futurs) habitants ; surtout les décisions ne sont pas *fondamentalement* prises en totale indépendance, mais orientées et encadrées par une structure « de tutelle ». Le collectif doit alors définir avec justesse en amont le degré d'encadrement et de partenariat cédé, selon le choix de l'accompagnant ou de l'initiateur professionnel. Dans le cas de *Sostre Cívic*, l'intégration à la coopérative ou l'accompagnement par l'association n'entraîne pas du tout les mêmes effets sur l'auto-organisation et les prises de décisions en interne de la part du collectif, qui perd alors plus ou moins de son pouvoir et de gouvernance dans le processus.

Au niveau courant, le collectif menant la démarche s'organise en différentes commissions de travail, qui s'occupent de mener les activités nécessaires à la bonne marche du collectif et du projet. Les différentes commissions sont chargées de réaliser les tâches quotidiennes en fonction des étapes de la démarche (réflexion, élaboration, promotion/construction, fonctionnement), et le cas échéant des relations avec le ou les partenaires, accompagnateurs extérieurs. Généralement, elles s'attachent aux thèmes les plus vitaux de la démarche, à savoir Économie et finance, Juridique, Architecture et réhabilitation, Convivialité et vivre-ensemble, enfin Communication, bien que chaque démarche présente des commissions annexes en phase avec leurs préoccupations et leur mode de fonctionnement³⁰⁵. Chacune d'entre elles émet ainsi des propositions qui sont ensuite délibérées durant l'assemblée, ou parfois lors de réunions extraordinaires portant sur un seul thème si besoin. Il s'agit de la forme de compromis individuel la plus exigeante envers le collectif et la démarche, qui permet de juger l'engagement et la volonté de réussite de chacun quant à la réalisation de sa démarche, quel que soit le rôle de l'individu dans le projet (futur habitant, coopérateur extérieur, soutien dans la promotion et/ou la construction).

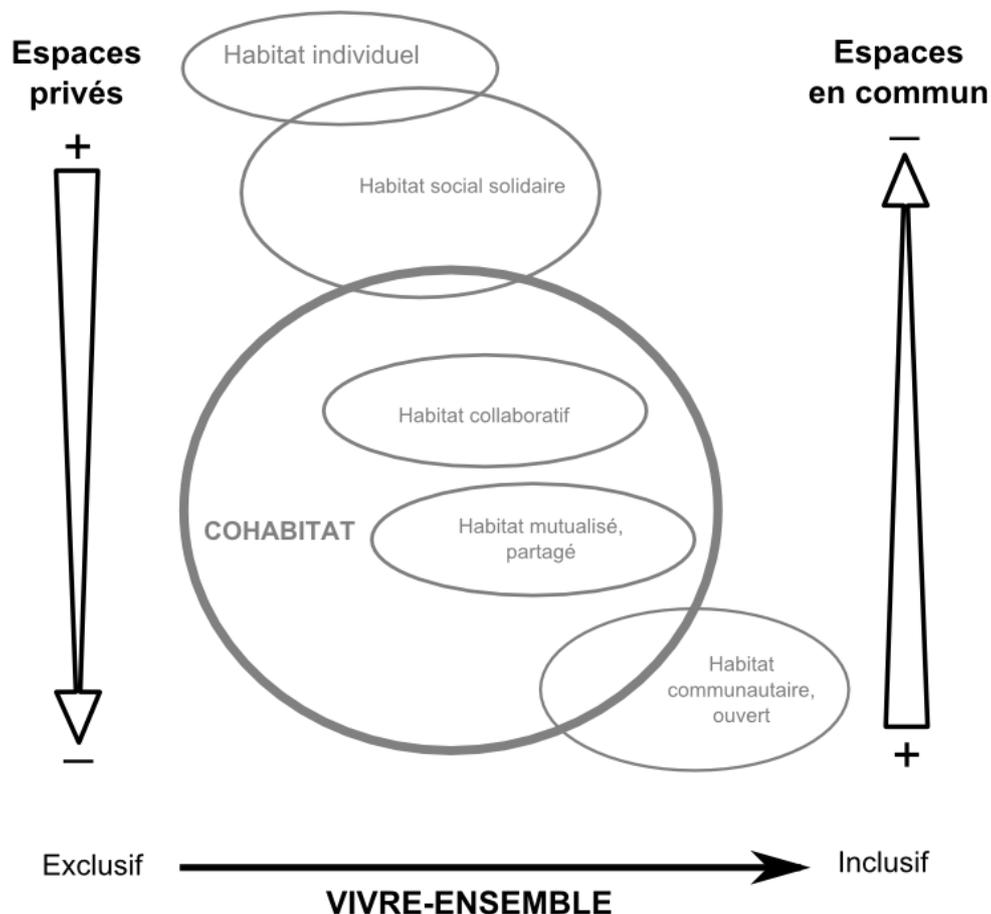
³⁰⁵ À titre d'exemple, *Ca la Fou* est dotée également d'une commission « gestion » pour mener à bien le dessin idéologique de la démarche, ou encore d'une autre intitulée « projet » afin de gérer les différents espaces et les relations entre les multiples usages au sein du site. Pour *La Borda*, la commission « secrétariat » s'ajoute à la liste, nécessaire à la bonne marche et coordination de l'ensemble des membres du groupe et des intervenants.

Les démarches accompagnées peuvent également compter des commissions de travail, en nombre plus restreint, suivant le degré d'auto-organisation laissé à l'initiative des futurs habitants. Dans le cas de *6Claus / Les casetes dels Mestres*, la coopérative *Sostre Cívic* a déjà intégré une commission Auto-construction qui sera gérée par les propres habitants, en tant qu'espace d'échange, de partenariat et d'empowerment interne. L'objectif est d'encourager la solidarité et le partage d'expérience entre individus, et donc de faciliter à terme la constitution et la cohésion d'un groupe habitant.

Modèles de vivre-ensemble et statut d'occupation

La structure d'un groupe habitant passe nécessairement par la définition du caractère réel du vivre-ensemble, de la *convivence*, dont dépendront la configuration des logements et la distribution des espaces au sein du bâti et des annexes. C'est pourquoi chaque modèle de vivre-ensemble, défini par des concepts abstraits d'habiter (des intentions, des envies, des volontés), doit prendre corps sous la forme d'un espace réel, d'un habitat. De ce fait, de notre point de vue, cela explique en grande partie la raison pour laquelle il existe pléthore de termes pour qualifier l'habitat alternatif, chacun représentant la réalité des valeurs sur lesquelles repose le modèle de vivre-ensemble assimilé, construit par le groupe.

Figure 18 : Modèles de vivre-ensemble en fonction de la forme de l'habitat.



Richard Pointelin, juillet 2015.

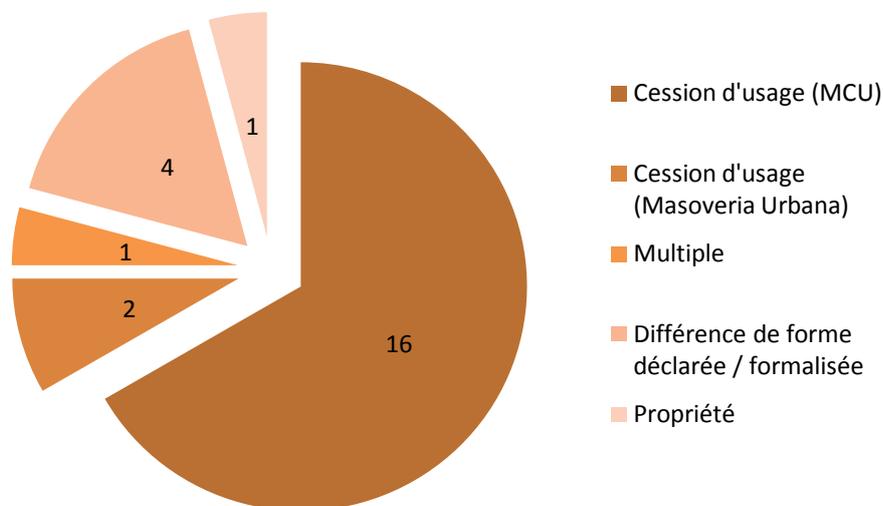
Par conséquent, la **figure 18** tente de clarifier les différents modèles de vivre-ensemble selon la forme de l'habitat. Ce schéma permet également de situer la dimension alternative d'une démarche par la mise en commun d'espace notamment, sa différence par rapport au modèle traditionnel d'accession individuel au logement (dans son occupation, dans sa propriété) et l'émergence à terme d'une nouvelle culture de l'habitat. Toutes les démarches tendent ainsi vers l'un ou l'autre des modèles, certaines empruntant un chemin transversal ou superposant différentes formes de convivence. À *Ca la Fou* par exemple, le principe d'auto-organisation s'applique non seulement au collectif, mais aussi aux individus qui le composent. C'est ainsi qu'il n'existe pas réellement de forme partagée de vivre-ensemble, chaque habitant-usager pouvant ainsi se créer un espace privé à l'image de sa volonté de collaborer et de partager avec les autres habitants³⁰⁶, comme l'a démontré Diego Miralles Buil (2014). *Sequoia* s'oriente plutôt vers un modèle de vivre-ensemble grandement mutualisé, où les espaces partagés priment largement sur les espaces privés de chaque ménage, réduits au minimum (pas de cuisine, pas de salle de bains). *La Muralleta* privilégie d'abord un vivre-ensemble respectueux entre les résidents profitant de tous les équipements nécessaires dans leur logement privé, les espaces en commun étant appréhendés comme des équipements supplémentaires adaptés à la situation de vie de chacun, sans pour autant qu'ils soient indispensables. C'est aussi la même approche qui détermine les pratiques du vivre-ensemble au sein des différents bâtiments de la COV, les espaces en commun représentant des services supplémentaires à disposition des habitants, mais sans être nécessaires pour vivre convenablement. Autre cas, la démarche de *La Borda* a mené un travail collectif préalable de grande ampleur sur l'instauration d'un modèle inclusif de vivre-ensemble, selon une méthode originale : déterminer dans un premier temps la balance entre les usages mutualisés et les usages d'ordre privé indispensables, puis seulement leur organisation selon les espaces ; enfin les espaces privés ont été appréhendés selon trois typologies différentes, afin de s'adapter à la fois aux usages identifiés et aux besoins de chaque foyer. Il sera très intéressant d'observer la mise en œuvre de cette méthode, faisant preuve d'une certaine logique sur le papier, une fois la démarche habitée et en état de fonctionnement. En tout état de cause, un groupe soudé et consolidé a évidemment un avantage certain sur la garantie d'un vivre-ensemble partagé par tous, selon un modèle commun, bien que les normes soient soumises à une pratique quotidienne. De plus, il existe une observation valable pour toutes les démarches : plus le groupe est quantitativement important, plus les règles de convivence et de convivialité doivent être clairement éditées afin d'être acceptées par tout le monde, mais aussi d'être le reflet le plus proche des intentions de vivre-ensemble imaginées collectivement lors de la réflexion.

Le modèle de vivre-ensemble retenu par le groupe est en outre intimement lié au statut légal d'occupation des logements envisagé par les individus, définissant notamment l'échelle de mutualisation et de collaboration entre habitants sur la question de la propriété. En effet, selon le modèle de vivre-ensemble envisagé, la démarche privilégiera un certain régime de tenure plutôt qu'un autre selon les dynamiques internes à chaque initiative, qui

³⁰⁶ Certains logements sont ainsi dotés de tous les équipements, comme une cuisine, alors que le bâtiment est équipé d'une cuisine communautaire considérée comme le lieu de vie collective par l'essentiel des occupants.

définir la temporalité de la démarche et le besoin ou non d'acquérir collectivement la propriété du bien (foncier ou immobilier) envisagé pour l'opération. Dans cette optique, la **figure 19** suivante montre un état des lieux actuel des régimes de tenure privilégiés dans le cadre des différentes démarches d'habitat alternatif recensées en Catalogne³⁰⁷.

Figure 19 : Les démarches d'habitat alternatif actuelles selon leur régime de tenure.



Richard Pointelin, juillet 2015.

L'essentiel des démarches (92%) laisse la jouissance aux habitants des espaces privés et communs à travers la cession d'usage par usufruit, c'est-à-dire que les habitants ne sont en aucun cas propriétaires de leur bien mais profitent d'un droit d'usage. Celui-ci se présente pour autant sous des statuts légaux bien différents, qui ont des incidences non seulement sur l'organisation formelle du groupe, des obligations légales prévues pour certaines de ces dernières, comme sur les modalités d'accès au foncier (notamment dans le temps). Ainsi, comme nous le verrons par la suite, la cession d'usage implique un fonctionnement formel bien différent suivant qu'il soit conçu sous le régime du MCU, de la *masoveria urbana* ou encore des diverses formules de bail locatif. Ce dernier correspond d'ailleurs à des démarches se déclarant d'un régime de tenure alternatif mais qui, par choix ou par obligation, ne peuvent y accéder ou le mettre en place, et le substitue dans les faits par des solutions intermédiaires, parfois innovantes. Le groupe de *masoveria Pomaret* est ainsi clairement identifié comme engagé dans une démarche de *masoveria urbana*, bien que n'ayant pas pu formellement mettre en place un contrat de ce type. Pour les démarches dépendantes de près ou de loin de la CIC, il s'agit contractuellement de baux de location (dans des termes différents pour chacune des initiatives) bien que se déclarant d'un statut d'occupation par MCU. Enfin, pour le projet *6Claus / Les casetes dels Mestres*, l'institutionnalisation de la démarche a eu des effets également sur le régime de tenure, déclaré de *masoveria urbana* bien que dans les faits il s'agisse d'un contrat locatif à long

³⁰⁷ Ce document est à caractère purement informatif à un instant « t », et s'appuie à la fois sur des décisions arrêtées (statuts juridiques déjà entérinés et des démarches en fonctionnement) et des choix en cours de réflexion (« déclarations d'intention » émises par les groupes en phase de réflexion ou de développement d'une opération).

terme, équivalent plus ou moins à un bail emphytéotique. Pour autant, selon la législation catalane, et tel que nous l'avons analysé dans la partie 4.1.1., tous ces régimes de tenure font référence au droit réel d'usage, ou usufruit, sous des caractères différents. Il peut permettre notamment d'identifier les démarches impliquées dans une perspective d'accession et d'occupation à long terme de l'habitat, les groupes optant alors majoritairement pour un régime de tenure tel que le MCU, ou s'engageant dans une démarche de *masoveria urbana* (déclarée ou formalisée).

Seule la démarche de Can Tonal, selon les informations à disposition, aurait opté pour la titularité pleine et entière de la propriété du bien, sans doute sous la forme d'une propriété partagée à parts égales entre les différents acquéreurs. Cette formule permet ainsi au groupe de conserver sa « *souveraineté* » dans la gestion du projet pour mener « *un projet ambitieux et à long terme* », suivant une ligne idéologique forte. L'idée n'est donc pas de formaliser la cession d'usage par un quelconque statut juridique, mais bien qu'une « *certaine partie soit collectivisée, sans que personne ne s'en approprie la propriété juridique, sinon par le biais de son usage* »³⁰⁸. La *Cooperativa Obrera de Vivendas del Prat* (COV) reste un cas atypique, puisqu'elle se présente sous la forme légale d'une coopérative de logements à grande échelle, forte de plus de mille sociétaires en 2015. En plus de 50 ans d'existence, la coopérative a ainsi mis en œuvre des promotions en accession à la propriété mais surtout en locations accessibles (sous régime de protection officielle ou non), et aujourd'hui s'attache à mettre en place à court terme des opérations sous le statut de MCU. Dans les faits, chaque sociétaire est donc soit titulaire de son logement soit en à la jouissance exclusive, chacun ayant les mêmes droits dans la gestion collective des espaces partagés et des équipements en commun, selon les principes fondateurs de solidarité et de coopération.

Malgré tout, quel que soit le régime de tenure retenu et les différences qui peuvent exister entre statut officiel et statut déclaré, le caractère alternatif de ces démarches se fonde également sur les valeurs engagées et l'implication entière des citoyens, des habitants-usagers à toutes les phases, de forme auto-organisée ou non. Toutes prétendent mettre en œuvre une opération et une gestion collective, solidaire, autonome et démocratique.

Forme d'organisation formelle

Parallèlement à ce mode de fonctionnement interne et à la définition du statut légal d'occupation, tous deux nécessaires à la bonne marche et mise en œuvre de la démarche, le collectif doit également déterminer une forme d'organisation formelle, c'est-à-dire un statut juridique pour l'opération. Celui-ci est également primordial afin de régir et gérer le modèle de vivre-ensemble et le régime de tenure retenus par le groupe habitant. Il s'agit donc de permettre d'une part de stabiliser le collectif en formalisant l'engagement personnel jusqu'ici volontaire, d'autre part de lui donner une identité légale aux yeux des institutions, des partenaires professionnelles, des propriétaires fonciers ou immobiliers, bref de constituer un contact formel avec qui discuter, échanger, planifier, mais surtout négocier. C'est surtout ce qui leur confère une spécificité dans le « marché » et donne tout son sens à cette alternative

³⁰⁸ Les citations sont tirées de l'article paru dans l'hebdomadaire *La Directa* n°373 (voir référence complète en bibliographie).

à l'accès traditionnel au logement, à sa conception, à sa promotion, à son occupation, à son rapport au voisinage, au final à cette intention (revendiquée ou non) d'une nouvelle forme d'habitat et d'un nouveau mode d'habiter. Toutes les démarches reposent en effet sur une réflexion sur les déficiences du modèle traditionnel de logement et à son accès en Espagne, et plus particulièrement sur la conception « historique » du bien immobilier reposant sur sa valeur marchande. Ces questionnements de fond imposent à chaque groupe d'innover tant dans leur choix de structure légale regroupant les futurs habitants, que dans celui du régime de tenure, afin de mettre en avant non plus la valeur marchande d'un logement mais bien la valeur d'usage de l'habitat. C'est pourquoi le choix de l'organisation formelle est suscité par la décision du groupe de séparer les enjeux marchands, c'est-à-dire tout ce qui relève des aspects financiers ou encore de propriété, des enjeux d'usage, englobant les questions de vie en commun et de gestion collective.

Ce choix peut ne pas en être un, au sens que le statut d'occupation priorisé ne requiert pas obligatoirement de structure légale représentative pour y accéder, uniquement un accord entre le propriétaire et le collectif d'habitant. C'est notamment le cas des collectifs engagés dans une démarche formelle ou informelle de *masoveria urbana*, n'ayant pas vocation de manière formelle à subsister dans le temps, même si les individus (parfois le collectif tout entier s'il est fort et cohérent) se placent généralement dans une posture à long terme en ce qui concerne leur volonté de privilégier des formes d'habitat alternatif. Chaque démarche est alors envisagée ou vécue par les individus comme une « expérience transitoire » et temporaire, qui doit leur permettre d'engranger de l'expérience et des connaissances afin d'arriver à mettre en place une démarche stable répondant pleinement à leurs aspirations. Néanmoins, les personnes de *Mula* se sont constituées en tant qu'association, prioritairement afin de promouvoir le statut d'occupation de *masoveria urbana* à Barcelone, mais surtout pour reproduire collectivement ou individuellement ce mode. Le statut d'association formalise également un mode de fonctionnement en interne basé sur la solidarité et surtout les modalités horizontales affichées des prises de décisions. De ce fait, les statuts de l'association représentent également une forme de règlement ou de charte interne à la vie du groupe habitant, facilitant ainsi sa répétition par les mêmes personnes ou par des tiers.

En ce qui concerne les démarches adoptant ou projetant de se développer et de se gérer sous le MCU, le statut juridique est endogène au modèle, à savoir une structure légale sous forme d'une société coopérative. Les groupes planifiant ou fonctionnant en MCU adoptent ainsi suivant majoritairement la forme légale de « société coopérative de logements » (*cooperativa d'habitatges*). Cette dénomination est la plus courante et la plus logique, bien que les démarches adoptant cette forme puissent être confondues avec le modèle historique de coopératisme (de promotion) de logement³⁰⁹. Elle permet de conserver le fondement collectif et participatif de la démarche non seulement lors de la promotion et de

³⁰⁹ C'est en effet le cas d'un point de vue institutionnel, car rien ne permet de connaître le modèle défendu par les coopératives de logement (promotion pour accession à la propriété, location sociale, ou MCU) si l'on se réfère uniquement aux publications de la *Generalitat* en matière de création de coopératives.

la construction du projet, mais aussi et surtout de sa gestion par le groupe habitant-usager, de manière auto-organisée, sans distinction entre les espaces privés (logements) et les espaces en commun. Les groupes promoteurs de *Cal Cases*, *Esbladenca*, *Reviure Solanell*, *Sequoia* et *la Muralleta* ont adopté cette forme légale pour leur projet, et d'autres se proposent déjà de se constituer sous cette forme organisationnelle une fois le collectif consolidé et la phase opérationnelle engagée.

Par ailleurs, la COV se présente aussi légalement comme une coopérative de logements, afin de gérer son parc locatif de logement et l'administration des communautés de propriétaires, lui permettant ainsi de se projeter vers des promotions MCU à l'avenir. Quel que soit le statut d'occupation, la COV reste toujours titulaire de la gestion collective des bâtiments et annexes selon les principes coopératifs, bien évidemment pour le parc dont elle conserve la titularité (location et donc MCU dans le futur), mais aussi pour le parc en « propriété horizontale » par l'intermédiaire des communautés de voisinages (c'est-à-dire l'ensemble des logements et locaux promu par la COV puis attribué individuellement). Cette coopérative à grande échelle³¹⁰ est d'ailleurs totalement atypique dans le modèle traditionnel coopératif ayant cours depuis plus de cinquante ans en Catalogne, ayant conservé la propriété et/ou la gestion de quasiment la totalité des logements construits.

La démarche de *La Borda* est à part, le groupe ayant préféré prendre le statut spécifique de « société coopérative mixte de logements et de consommateurs usagers » (*cooperativa mixta d'habitatges i consumidors usuaris*), afin d'adapter au plus juste la structure légale au statut d'occupation désigné et donc à la priorité de la valeur d'usage du logement portée par le collectif dès la phase de réflexion du projet. Il s'agit par là d'un acte militant totalement assumé, consolidé par l'adhésion de la coopérative à la « Fédération des coopératives de consommateurs et usagers de Catalogne » (*Federació de Cooperatives de Consumidors i Usuaris de Catalunya*, ou FCCUC) et non pas à la FCHC, porteuse d'une vision purement marchande du logement selon les membres de *La Borda*. Ce choix est d'ailleurs tout à fait intéressant car il marque non seulement une rupture avec le modèle coopératif traditionnel, mais surtout propose une voie, une solution légale permettant d'identifier à l'avenir les coopératives de logements en cession d'usage, reposant sur la valeur d'usage. La coopérative *Sostre Cívica* repose également sur ce statut spécifique, mais pour une raison somme toute plus pragmatique ; car il permet la mise en place du modèle de coopérative « parapluie », c'est-à-dire d'une structure centrale regroupant différentes promotions (différents groupes) et projets en fonctionnement (habités), gérés selon le modèle de cession d'usage défendu par ses dirigeants.

Certaines démarches montrent une capacité d'innovation dans le montage de la structure légale, afin de mettre en place dans les faits la cession d'usage des logements. C'est particulièrement le cas des démarches *Ca la Fou* et *Roig21*, apparentées à la CIC, qui adoptent des formes hybrides complexes, en venant s'abriter sous une coopérative légale afin de mettre en œuvre un statut d'habitant-usager. Toutes deux sont donc formellement cédées à la même structure, une coopérative de patrimoine (officiellement « coopérative mixte de consommation et de gestion de biens immobiliers ») nommée *Masos pel*

³¹⁰ 1 079 logements construits depuis sa création en 1962, 49 communautés de voisinage gérées et plus de mille sociétaires en 2015.

decreixement, selon des modalités et des régimes de jouissance différents. Dans les deux cas, cette coopérative *Masos pel decreixement* transmet ensuite sa jouissance temporaire « en interne », c'est-à-dire à des membres de la CIC, de manière plus ou moins formelle. Pour *Roig21*, la passation de l'attribution en jouissance s'est effectuée de forme individuelle et pour chaque logement³¹¹, et tout l'inverse pour *Ca la Fou*, transmise de forme collective et pour l'ensemble du site. Pour cette dernière, le groupe habitant-usager a émis depuis un certain temps l'idée de rédiger un règlement de vie interne des habitants, mais aussi des espaces et des usages du site, afin de créer un socle commun permettant (peut-être) de lever cette forme de « tutelle juridique » de la part de la CIC et d'acquérir un statut propre si l'option d'achat est levée. C'est dans la forme le même mode de gestion des démarches *6Claus / Les casetes dels Mestres* et *Princesa*, toutes deux gérées officiellement par la coopérative *Sostre Cívic*, et donc n'arborant pas une structure légale propre, mais une intégration du groupe habitant sous une structure centrale, en tant que phase d'autopromotion.

4.2.5. De la construction d'un projet en commun

Le collectif, qu'il soit encore en cours de constitution ou non, est confronté de manière plus ou moins rapide au montage d'une opération matérielle, et se doit alors de prendre des décisions formelles, physiques en matière de vivre-ensemble. Ces choix sont le reflet concret des valeurs et des objectifs émis par le collectif lors de l'initiation de la démarche et / ou de la constitution du groupe. C'est particulièrement le cas pour des démarches auto-constituées et initiées par un noyau citoyen, les processus de construction de projet étant, là encore, bien différents pour des initiatives professionnelles ou faisant l'objet d'un accompagnement dès leur début.

Afin de donner une réalité à la volonté de promouvoir, de construire et d'habiter un projet en commun, le groupe doit d'abord se prononcer sur la localisation de sa démarche et sur un site d'implantation. Ce sont en effet des facteurs déterminants dans l'émergence réelle d'une opération, les premiers éléments tangibles dans la concrétisation d'une démarche jusqu'ici idéalisée et ayant réclamé de grands efforts collectifs et individuels. Le groupe détermine la plupart du temps de lui-même l'espace de l'opération, selon des critères qui peuvent être plus ou moins variables selon les démarches. S'il s'agit d'une décision coordonnée et accordée entre tous les membres du groupe promoteur, l'espace où doivent être menées les recherches d'un foncier ou d'un bâtiment susceptible d'accueillir le groupe s'impose (plus ou moins) de lui-même suivant les valeurs fondamentales et les objectifs initiaux portés par la démarche. C'est le cas particulièrement de *La Borda* ou de la COV, mais aussi de *6claus/Les Casetes dels Mestres*, *La Base* ou de *Vallcarca*, fortes d'un ancrage territorial prépondérant pour lesquelles se rajoutent des revendications contextuelles locales. Espace, lieu et démarche sont intimement liés, tous se consolidant suivant le rythme respectif de progression. D'autres groupes s'accordent sur le type

³¹¹ La coopérative détient juridiquement le droit d'usage de huit des dix logements constituant l'immeuble.

d'espace où réaliser l'opération, selon le projet collectif accordé. Les groupes initiateurs de *Can Tonal* ou encore *Esbladenca* planifiaient dès la réflexion de s'implanter dans un espace rural, *Cohabitatge Gent Gran* ou *Com volem viure* ambitionnent de localiser leurs projets dans la métropole barcelonaise, afin de répondre à des besoins en matière de santé et de proximités familiales.

Pour autant, le lieu concret définitif d'implantation du projet est souvent le fruit du hasard, de rencontres, d'opportunités, mais aussi de contraintes foncières et économiques « rejetant » les démarches vers des espaces écartés ou insoupçonnés. *Cal Cases* est un exemple d'une démarche où le groupe a su s'adapter à des contraintes extérieures pour réorienter l'espace de localisation, afin de se réaliser. Le collectif initiateur souhaitait au départ s'implanter au sein de l'espace barcelonais, plus concrètement dans le quartier barcelonais de Gràcia, fait qui est rapidement apparu insoutenable d'un point de vue économique. L'accès au foncier ou un bâti à réhabiliter est en effet totalement prohibitif pour ce type de démarche au sein de l'espace urbain consolidé (hormis exception), d'autant plus dans le contexte d'alors (apogée de la bulle immobilière). Au final, comme nous l'avons déjà signalé, le groupe a tiré bénéfice de cet obstacle afin de se définir et s'orienter vers un projet de vie collective, et décidé au final d'acquérir en 2007, au terme de près de 2 ans de recherche, un bien situé dans un espace rural isolé, composé d'une *masia* et de bâtiments annexes à réhabiliter, ainsi que d'un terrain en partie cultivable et en partie boisé.

Autre cas, le groupe de « fondateurs idéologues » à l'initiative de *Ca la Fou* a achevé la mutation de son projet d'habitat collectif vers celui d'habitat collectivisé suite à l'opportunité d'acquérir en 2011 une ancienne colonie industrielle située dans la vallée de l'Anoia, forte d'une large envergure historique et patrimoniale qui a fait germer le concept de « *phalanstère du XXI^{ème} siècle* ». Dans ce cas, le site retenu a nourri de manière significative la conceptualisation de la démarche par ses caractéristiques propres, dans un va-et-vient incessant entre valeurs idéologiques préétablies et dispositions, potentiels factuels du site de la démarche³¹².

Quant au groupe initiateur de *La Borda*, il prétendait au départ implanter la démarche dans l'un des nombreux bâtiments désaffectés de *Can Batlló*, en phase avec les valeurs fondamentales énoncées par le mouvement citoyen ayant « forcé » la récupération de l'ancien site industriel par et pour le voisinage. C'est pourquoi le groupe privilégiait la réhabilitation d'un espace inutilisé et le besoin (voire l'obligation) de profiter de ce qui est déjà construit afin de lui donner un nouvel usage, selon le concept de « recyclage urbain ». Au final, devant la complexité légale du processus de cession du bâtiment identifié, le groupe a répondu positivement à la proposition faite par l'administration municipale de céder un terrain de propriété publique pour y édifier un nouveau bâtiment accueillant la coopérative. Cet accord a permis d'accélérer le montage de l'opération et surtout de renforcer à la fois le groupe promoteur et l'engagement individuel dans le processus, évitant ainsi les écueils d'un projet à long terme et l'inévitable épuisement personnel et collectif qui l'accompagne. *Esbladenca*, *Can Tonal* ou *Reviure Solanell* sont d'autres exemples de projets où l'implantation finale, bien que précisée en amont, a été le résultat de la conjonction de

312 Cette dynamique se retrouve d'ailleurs dans la définition apposée à l'entrée du site de *Ca la Fou*, en tant que « *Colonie éco-industrielle post-capitaliste* ».

plusieurs facteurs « subis » par le groupe promoteur.

C'est ainsi que (quasiment) toutes les démarches auto-constituées recherchent un site qui corresponde à leurs doléances initiales, susceptible de permettre au collectif de s'émanciper selon les valeurs déclarées, à travers une appropriation des lieux. Comme nous l'avons déjà commenté, ce travail est le plus souvent postérieur, parfois parallèle, à la constitution d'un groupe consolidé et à l'énoncé des valeurs collectives sur lesquelles reposeront le bien vivre-ensemble et la convivialité une fois la démarche en fonctionnement, habitée. *Can Vinies* est l'exception qui confirme cette règle, puisque dans ce cas la démarche de coopérative MCU fut initiée afin d'apporter une solution collective à la conservation de la propriété d'un patrimoine familial, mais aussi à sa nécessaire réhabilitation et à son occupation permanente. Le bien est en effet déjà partiellement dégradé, dégradation vouée à s'accroître devant le morcellement des héritiers et l'incapacité de l'un d'entre eux à prendre en charge financièrement sa réhabilitation. C'est aussi pour ces mêmes raisons que la démarche est actuellement interrompue, faute d'un consensus et de valeurs collectives profondes. Cet exemple tend par ailleurs à prouver l'obligation d'une phase initiale de constitution de groupe autour de valeurs communes et d'une vision collective ; base sans laquelle la construction d'un projet en commun se révèle instable devant des divergences de vue (comme par exemple *Ca la Fou*), voire difficilement réalisable devant l'étiollement des ressources et de la volonté.

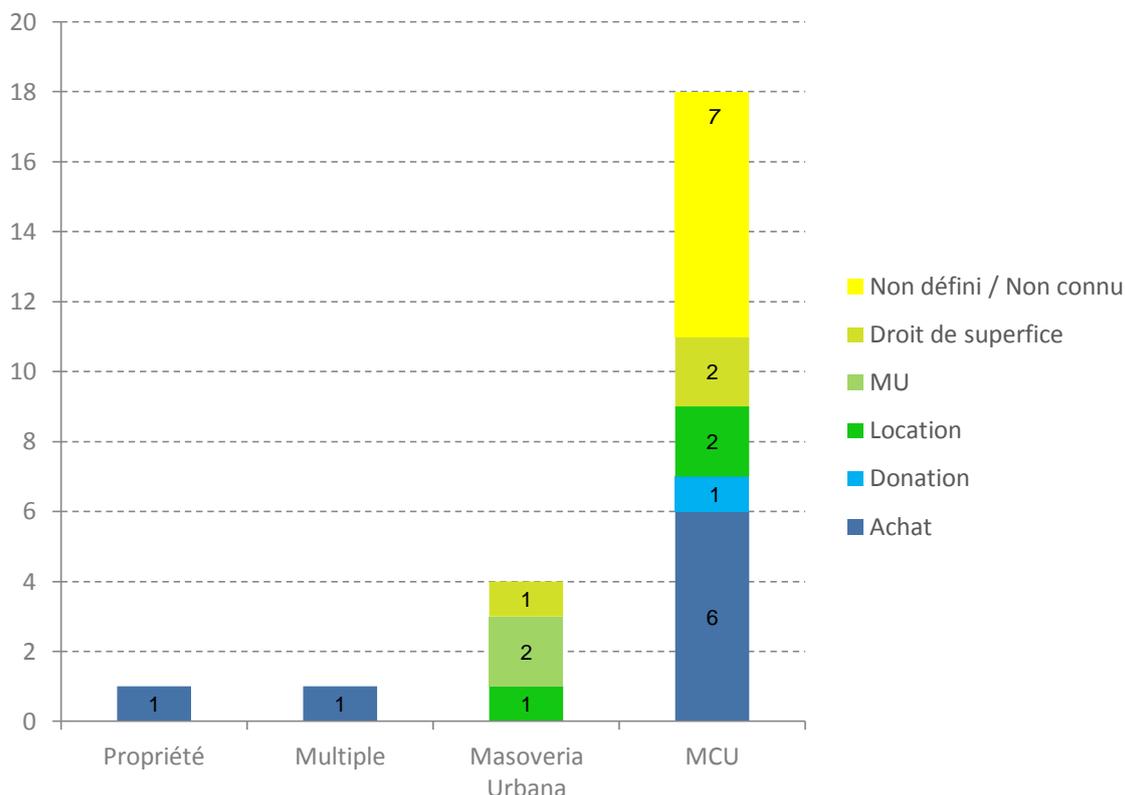
En ce qui concerne les démarches en partenariat ou professionnelles, nous serions tentés d'émettre une analyse semblable, mais cette fois-ci suivant la présence d'un collectif de (futurs) habitants à l'origine ou non. Pour autant nous manquons de recul pour connaître les tenants et les aboutissants de ce type de projets, sans la présence d'un groupe plus ou moins consolidé prétendant y habiter. Les phases opérationnelles et habitées de *6Claus / Les casetes dels Mestres* ou de *Princesa*, toutes deux actuellement en phase d'adjudication, seront de ce fait intéressantes à observer quant à la construction de l'extérieur d'un groupe habitant, sur base de critères matériels sans réelle prise en compte d'aspects de convivence et de vivre-ensemble entre les différentes personnes et ménages occupants. Il nous semble en effet que le processus réel de constitution d'un groupe habitant et de gestion de la seule démarche en partenariat en fonctionnement, le projet *Roig21*, soit relativement atypique, du moins comparable à celui des démarches auto-constituées, du fait de la forte charge idéologique préalable.

L'accès au foncier

À la prospection du lieu d'implantation succèdent les modalités d'accès au foncier, c'est-à-dire à la propriété bâtie comme non bâtie, une fois le site identifié, et l'ouverture des négociations avec le ou les propriétaires. Ce premier pas dans la phase opérationnelle représente pour toute démarche la première décision concrète majeure, qui découle de la définition du projet entre tous les membres du groupe promoteur. Là encore, il existe une hétérogénéité entre les démarches suivant la forme d'organisation formelle retenue par le collectif ainsi que le statut d'occupation, et renforcée par le caractère du titulaire de la propriété (public ou privé, à titre individuel ou personnalité juridique). La **figure 20** présente

un panorama des différentes formes d'accès au foncier selon le statut d'occupation (déclaré comme formalisé) des démarches.

Figure 20 : Les formes d'accès au foncier des démarches selon leur régime de tenure.



Richard Pointelin, juillet 2015.

Au niveau global, nous observons ainsi une distribution équivalente entre les démarches privilégiant l'acquisition permanente du foncier (huit) et celles optant pour une cession temporaire (sept). L'accès au foncier des démarches auto-constituées de *masoveria urbana* s'effectue toujours pour une période donnée, au travers d'un bail locatif ou encore d'un contrat spécifique de *masoveria*, qui doit théoriquement se substituer à la durée légale prévue par la LAU (3 ans renouvelables depuis 2013, auparavant 5 ans) et permettre un droit d'usage plus adapté à ce type d'initiative. Néanmoins, tant pour l'initiative implantée dans le quartier de Poble Sec que de *Mula*, aucun des deux groupes n'a pu accéder à un contrat de cession supérieur à 5 ans, suivant donc les modalités légales au moment de la signature. Pour *Pomaret*, le groupe de douze personnes, bien qu'assisté de *Sostre Cívic* dans sa démarche, n'a même pas pu accéder à un contrat de *masoveria urbana* du fait de la négation du propriétaire de l'édifice, et a dû se résigner à un statut d'occupation locatif traditionnel, bien que se revendiquant d'une démarche de *masoveria urbana*. La démarche accompagnée (pour ne pas dire institutionnelle) *6Claus / Les casetes dels Mestres* prévoit quant à elle une cession à long terme du foncier bâti municipal sous la forme d'un droit de superficie à 75 ans, qui permet donc d'offrir des contrats de *masoveria urbana*³¹³ aux futurs

³¹³ Officiellement, il s'agit d'un « *Lloguer protegit amb autoconstrucció assistida en regim de cooperativa (masoveria urbana)* » (loyer protégé avec autoconstruction assistée en régime de

habitants pour une durée de 25 ans, néanmoins selon des conditions d'accès restrictives.

En ce qui concerne les projets inscrits dans une démarche MCU, il existe là aussi un certain équilibre entre les formes d'accès au foncier. Majoritairement les groupes décident de se rendre titulaire collectivement du foncier, au travers de la création d'une coopérative de logements, afin de pouvoir pérenniser dans le temps leur démarche mais aussi garder une autonomie, entre auto-organisation et autogestion, dans sa conception comme dans sa promotion et son fonctionnement. Des démarches telles que la *Muralleta*, *Cal Cases* ou encore *Sequoia* ont opté pour accéder à la propriété du bien, et d'autres s'organisent et se développent autour de cette forme. Le groupe promoteur de *Sènior Cerdanyola* a ainsi déjà réservé un terrain appartenant à l'entreprise publique Incasòl, Celui-ci à l'initiative d'*Esbladenca* cherche actuellement à compléter son financement pour acheter un hameau abandonné (bâti et terrains dépendants). Pour *Reviure Solanell*, c'est l'un des initiateurs de la démarche qui a acquis à titre privé plus de 70% du foncier également d'un hameau abandonné, pour autant nous n'avons pu obtenir l'information claire selon quelles conditions la titularité a été transmise à la coopérative en charge de la démarche, si par l'intermédiaire d'une donation ou d'une vente directe. Pour la démarche *Can Vinies*, il est envisagé une donation du vivant de l'actuel propriétaire à la coopérative MCU, bien que formellement aucun accord n'ait encore acté cette solution.

Les démarches MCU menées ou accompagnées par la CIC font preuve, comme nous l'avons fait remarqué, d'un caractère innovateur y compris dans l'accès au foncier. Si dans les deux cas le titulaire du contrat de bail est la coopérative de patrimoine *Masos pel decreixement*, les termes sont bien différents, l'un limité à un contrat de location de 5 ans renouvelables (pour *Roig21*), et l'autre à un contrat de location avec option d'achat à échéance de 10 ans (pour *Ca la Fou*). C'est-à-dire que *Roig21* a été engagée comme une opération limitée dans le temps qui devra renégocier un nouveau bail à l'issue du présent³¹⁴, tandis que pour *Ca la Fou* la pérennité est assurée à condition de pouvoir faire face aux échéances de paiement prévues par le contrat.

Enfin deux initiatives sont engagées dans une cession de foncier public concédée à travers un droit de superficie, pour une durée de 75 ans, de la part de l'*Ajuntament* de Barcelone : *La Borda* et *Princesa*. Pourtant l'une et l'autre ne conçoivent pas de la même manière cette cession temporaire : *Sostre Cívic* ne parle à aucun moment de pérenniser la démarche *Princesa*, alors que le groupe promoteur de *La Borda* s'inscrit clairement dans une continuité dans le temps, souhaitant ainsi négocier l'acquisition du foncier une fois la démarche en fonctionnement. Par ailleurs, le droit de superficie soumet l'accession au logement à des conditions émises par l'Administration publique, du fait de l'affectation urbanistique du foncier cédé. Comme dans le cas de *6Claus / Les casetes dels Mestres*, les postulants à un logement doivent être inscrits au « Registre des demandeurs de logement de protection officielle » de la Ville de Barcelone, le foncier étant affecté en régime HPO dans

coopérative), qui adapte le contrat aux dispositions légales de la LAU. Par exemple, il est inclus une « période transitoire » de trois ans avant que l'habitant accède à un contrat intégral.

³¹⁴ Cette fois avec l'entité bancaire qui a repris la propriété de l'immeuble entre temps, le propriétaire étant dans l'incapacité de faire face au paiement de son hypothèque, soumettant donc la poursuite de la démarche à une grande incertitude.

les deux cas, selon des conditions propres établies pour chaque site.

Formes pratiques

Les modalités concrètes de vivre-ensemble sont déterminées par la configuration du bâtiment et la balance dans la distribution entre espace privé et espace commun. Ceux-ci sont la traduction réelle des valeurs et des engagements collectifs sur lesquels se construisent les groupes et les démarches. Mais ce ne sont pas uniquement les formes de l'habitat, mais aussi les formes urbaines prises par chacune des démarches, qu'elles soient construites délibérément ou contraintes par l'existant, qui donnent l'ampleur de la convivence des démarches et du groupe habitant, de leur dimension en terme de partage, de coopération et de participation, d'auto-organisation interne mais aussi d'ouverture et d'intégration sur le quartier et le voisinage.

Nous pouvons observer deux types de formes urbaines concernant les démarches d'habitat alternatif :

- Par bâtiments regroupés, avec un espace ouvert (jardin ou de culture) partagé dépendant de superficie conséquente. Il peut s'agir d'un hameau entier, comme dans le cas d'*Esbladenca* et *Reviure Solanell*, ou encore de maisons jumelées individuelles ou imbriquées les unes dans les autres (*6Claus / Les casetes dels Mestres*, *La Muralleta*), enfin de logements individuels formant un corps bâti continu horizontal autour d'un bâtiment (*Cal Cases*).
- Par bâtiment unique, regroupant l'ensemble des logements individuels en division horizontale, parfois avec un espace ouvert collectif attenant. Il peut prendre plutôt la forme horizontale d'un bâtiment d'anciens logements ouvriers réhabilités (*Ca la Fou*) ou d'une maison bourgeoise (*La Sequoia*, *Mula*, *masoveria Pomaret*), d'un corps de ferme (*Can Vinies*) ou d'un bâtiment agricole désaffecté (*Can Tonal*) en zone rurale ; et de bâtiment de logements typique de zone urbaine (*COV*, *La Borda*, *Roig21* et *Princesa*).

La configuration interne des bâtiments est un autre aspect relevant du vivre-ensemble, interne au groupe comme ouvert vers le voisinage, et du type d'espace urbain contraint ou construit. Les démarches se présentant sous la forme de différents bâtiments groupés dédient la plupart du temps un bâtiment tout entier pour regrouper les différents usages mis en commun, les espaces extérieurs étant également partagés.

En tout état de cause, la forme urbaine détermine en partie la forme interne de l'habitat et la balance entre l'espace privé individuel et le ou les espaces partagés et communautaires, au même titre que le type de démarche mise en place ou la forme de convivence souhaitée par le groupe habitant. Pour autant, chaque groupe décide de la configuration de l'espace bâti compte tenu des valeurs et du consensus établis entre chaque habitant. Pour l'espace privé individuel, c'est-à-dire propre à chaque foyer intégrant la démarche, il peut aller d'une superficie minimum d'une chambre (l'ensemble des services, des usages et des espaces étant partagé comme dans le cas d'une colocation) à celle d'un logement classique, pour autant adaptée à la taille et aux besoins réels établis pour chaque

foyer. De ce fait, chaque démarche l'exprime concrètement à sa manière. Tous ces points déterminent l'échelle du vivre-ensemble, du plus exclusif (proche d'un habitat individuel classique avec le minimum d'usages et d'espaces partagés) au plus inclusif (quasiment tous les usages et espaces communautaires).

Les usages mis en commun varient selon la démarche, et par voie de conséquence les espaces y étant alloués. Pour les démarches les plus exclusives, l'ensemble des usages et services étant intégré dans chaque espace privé individuel, les usages en commun se réduisent à un espace polyvalent pour y faire des réunions ou des événements ponctuels, qui peut en outre être ouvert sur le voisinage (aux entités du quartier) et donc n'est pas forcément pensé comme étant un espace interne au groupe. C'est par exemple le cas de *6Claus / les casetes dels Mestres* ou certains projets internes de la COV. D'autres groupes vont un peu plus loin et décident de mettre des services en commun, comme un espace pour la buanderie, un local de stockage, une chambre d'invités, une zone de travail pour les habitants ou de co-travail ouvert sur l'extérieur. Le pas suivant est l'intégration d'espaces mutualisés type cuisine, salle à manger ou bibliothèque à destination du groupe habitant, pour un usage quotidien ou plus ponctuel et vu comme accompagnant le maintien de la cohésion de groupe. Ces services majeurs mutualisés peuvent être en sus ou non d'espaces compris dans le logement individuel mais de forme plus restreinte, laissant ainsi la liberté à chaque individu, à chaque foyer suivant leur volonté de partager un repas ou un moment de convivialité avec d'autres membres du groupe habitant. Certains groupes organisent d'une certaine manière ces moments de partage en mettant en place des temps de repas ou de travail collectif, selon une planification entre les foyers pour la préparation. Pour autant, le choix de partage collectif et d'une dimension plus inclusive du vivre-ensemble restent à l'appropriation de chacun des individus et foyers, ces démarches ne relevant pas nécessairement d'une approche communautaire mais plutôt collaborative, selon la volonté du moment de chacun. En effet, chaque logement est doté des services et équipements nécessaires au quotidien, sans que les personnes d'un même foyer aient l'obligation d'emprunter les services collectifs. Néanmoins, les espaces extérieurs, et notamment l'entretien du potager, est appréhendé dans un cadre communautaire, où chaque habitant participe volontairement.

Les démarches basées sur un partage complet des espaces et des équipements offrent une approche bien différente, tous les usages internes étant mis en commun. L'espace privé se limite dans ce cas à la chambre (ou plusieurs selon les besoins de chaque famille), incluant ou non un espace familial et une pièce d'eau à l'intérieur de la sphère privée. La cuisine, la salle à manger, le salon, une zone de travail ou encore un espace multi-usage (en plus de la buanderie ou d'un espace de stockage) sont ainsi entièrement mis en commun, ainsi que les espaces extérieurs s'ils existent. En outre, certaines démarches proposent l'usage d'une partie de ces espaces à des entités ou des groupes extérieurs de proximité, dans le cadre d'une ouverture et d'une interaction avec le voisinage direct, pour la réalisation d'activités éducatives, culturelles ou sportives. Le groupe promoteur de *Mula* a ainsi pris le parti dès la réflexion d'intégrer la démarche dans le quartier d'accueil, afin d'en faire un équipement supplémentaire autogéré et à disposition des riverains, devant le manque d'espaces « publics » de rencontre.

Quoiqu'il en soit, la construction et le maintien d'une cohésion collective et d'un vivre-ensemble choisi est toujours sujet par nature à des évolutions, ce qui rend nécessairement les démarches adaptables dans le temps. Si nous nous référons à celle présentant le plus grand nombre d'années en fonctionnement, à savoir *Cal Cases*, nous pouvons prendre une certaine mesure des évolutions auxquelles sont soumis les groupes et les individus les composant. En effet, bien que s'étant projetées dans un vivre-ensemble inclusif mais sans formalisation, les premières années ont été l'objet de quelques déceptions et amertumes de la part de certaines personnes, qui ont amené à une recombinaison nécessaire du groupe dans le sens de sa cohésion. Ces événements ont permis de mettre en place un règlement interne sur les usages partagés et les engagements fermes de chacun dans l'accomplissement des tâches collectives, en fonction de ses moyens et de ses préférences. Par conséquent, la construction du projet ne se limite pas à sa forme physique, mais aussi et surtout à sa dimension humaine, plus difficile à appréhender et devant faire l'objet de discussions permanentes afin de s'ajuster aux revendications et attentes de tous les habitants.

4.2.6. De l'accès au logement : l'innovation collective au service d'un acte individuel

Les démarches d'habitat alternatif se fondent sur une dimension collective qui facilite les conditions individuelles (individu ou ménage) d'accès au logement. D'un point de vue économique, les coûts tant de la promotion que de fonctionnement du projet sont ainsi divisés entre les différents habitants, selon des principes de mutualisation et de solidarité. La mise en commun d'espaces permet par exemple de faire baisser sensiblement la note de chacun des foyers pour jouir d'un espace privé et de services complémentaires qu'ils seraient dans l'incapacité de pouvoir s'offrir sans être intégrés dans une démarche collective. Par ailleurs, l'appartenance à un groupe permet de pouvoir accéder à des conditions de financement de l'opération avantageuses non seulement d'un point de vue purement économique, mais aussi à un système de financement alternatif débarrassé de l'aspect marchand et spéculatif de l'habitat et fondé sur des valeurs d'éthiques, de solidarité et de transformation sociale tout à fait en accord avec celles portées par les groupes (du moins dans le cas de démarches auto-constituées). Enfin, la plupart de ces démarches se fondent sur un engagement individuel au sein d'un collectif, provoquant plus qu'une participation active des habitants, un pouvoir souverain du groupe mené selon des principes d'autogestion et d'auto-organisation, non seulement dans sa promotion mais aussi dans sa construction. Cette action directe des habitants sur leur (futur) lieu de vie les pousse alors à mener des actes totalement démonétisés, non marchands, au bénéfice du groupe et pour le bien de la démarche, qui participent au final pleinement à l'amélioration des conditions non seulement d'accès mais aussi de vie, de convivence solidaire et partagée.

Comme nous avons pu le noter dans la partie 4.2.2., bien que certaines démarches germent à partir d'idéaux, toutes les initiatives intègrent forcément un certain réalisme au moment de se constituer, distinguant la forme collective comme une bonne opportunité pour

accéder à un logement abordable. Au cours du processus de constitution du groupe habitant et de montage de l'opération d'habitat, la question économique reste un impondérable auquel doit faire face chaque démarche, mais en aucun cas cela ne devient un critère excluant pour l'intégration au groupe. Comme dans tout processus ascendant, les conditions économiques d'inclusion à la démarche, et au final d'accès à un logement, ne sont pas imposées mais choisies, selon différentes modalités.

En effet, dans le cas d'une démarche auto-constituée, les conditions économiques d'accès sont le fruit d'un consensus, d'une construction collective qui doit permettre à tous les membres du groupe de pouvoir jouir de l'usage d'un logement, quelle que soit sa situation financière. Le critère économique est ainsi appréhendé comme une constituante supplémentaire, pas une déterminante, insérée dans la réflexion puis dans la construction d'une structure financière, reposant sur la solidarité entre les membres du groupe habitant et la mutualisation des coûts et des efforts afin de rendre accessible à tous la démarche. Dans le cas de démarches étant soumises à des obligations légales, comme par exemple celles se présentant sous le régime de logement protégé (ou HPO), les conditions d'accessibilité sont alors négociées avec les autorités (si nécessaire) afin d'arriver à un accord permettant d'inclure tous les membres du groupe habitant. Les conditions économiques d'accès à un logement représentent bien évidemment un compromis entre les souhaits émis du groupe et la réalité économique.

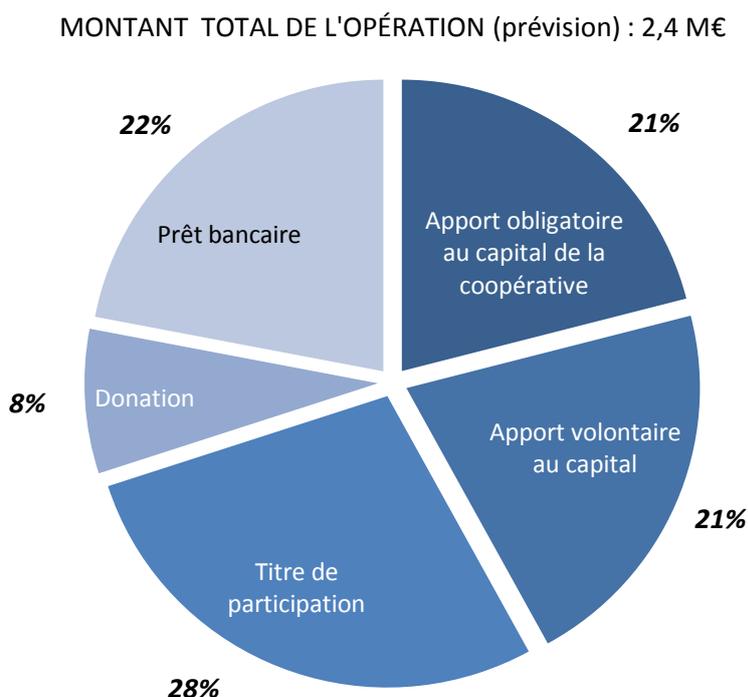
Dans le cas d'une démarche menée en partenariat, les impératifs sont plus présents car pouvant être dictés de l'extérieur, le groupe n'ayant alors pas le pouvoir, la volonté ou tout simplement la légitimité d'émettre des conditions économiques d'accès plus inclusives, plus solidaires. C'est par exemple le cas de la démarche *6Claus / Les casetes dels Mestres*, pour laquelle les conditions d'accès au logement sont entièrement émises de l'extérieur, par le gestionnaire de la démarche (*Sostre Cívic*) et le « bailleur social » menant l'opération (Promusa), malgré le fait que la démarche provienne initialement d'un groupe citoyen. Il est dès lors évident que le groupe habitant se recomposera selon une démarche descendante, ne laissant pas de marge pour rediscuter les conditions économiques. C'est le même processus que mènent les démarches professionnelles, où les critères économiques sont imposés aux futurs habitants, qui doivent alors faire avec. Les conditions des démarches « institutionnalisées » ne rendent donc pas forcément compte des dimensions sociale, solidaire et collaborative qui priment pour l'habitat alternatif.

Les conditions économiques

Les conditions économiques d'accès se jugent pour autant sur d'autres critères, comme le type de démarche mise en place ou encore le montant total de l'opération nécessaire pour l'habiter. Le montant économique global de l'opération est le produit de différentes dépenses auxquelles doivent faire face les groupes tout au long du processus de création et de promotion, qu'elles soient d'ordre administratives, associées à la formalisation des études techniques, à l'accession au foncier, en sus de la rénovation et / ou construction du ou des bâtiments de logements et des équipements communautaires. C'est pourquoi une estimation précise doit être présentée afin de monter une structure financière cohérente entre les différentes sources de financement, mais également d'évaluer un coût global

d'accès à un logement, réparti ensuite entre chaque foyer ou individus intégrant la démarche en qualité de futur habitant-usager. C'est évidemment le moment où se confrontent les désirs du groupe, reportés dans les valeurs fondamentales de la démarche, et la réalité économique, qui peut parfois remettre en cause l'une ou l'autre et rendre la perspective du groupe plus pragmatique. Pour autant, au cours de nos recherches, nous n'avons pas rencontré de groupe ayant dû renier d'une certaine manière leur volonté initiale pour une question de financement, du moins pour les démarches auto-constituées. L'exemple du montage budgétaire présenté par le groupe en autopromotion de *La Borda*³¹⁵ nous permet de prendre toute la mesure de la complexité d'un montage budgétaire, ainsi que des différentes sources de financement grâce auxquelles se montent les opérations, observables sur la **figure 21**.

Figure 21 : La structure financière prévisionnelle de la démarche *La Borda*.



Richard Pointelin, juillet 2015. D'après Coopérative La Borda / Exposition *Pis(o) Pilot(o)*, juin 2015.

Ce cas nous permet ainsi d'illustrer et de dégager les trois sphères principales proposées aux groupes dans la structure financière de leur démarche : l'apport obligatoire des membres, l'apport participatif volontaire et enfin l'emprunt bancaire. Une quatrième peut être ajoutée selon s'il existe une certaine institutionnalisation de la démarche : la subvention publique. Pour autant, toutes les démarches ne présentent pas un morcellement des sources de financement aussi prononcé, car beaucoup ne doivent pas faire face à un budget aussi

³¹⁵ Cette démarche propose en effet le montage budgétaire de l'opération (préalable à la construction) le plus complet et le plus diversifié, sans doute du fait de l'ampleur du projet et de sa situation d'implantation. Elle fait également preuve d'une grande transparence de l'ensemble du processus, et notamment en termes de planification économique de l'opération, conformément à la volonté de reproductivité de l'expérience émise par le groupe.

élevé. Il convient donc de différencier les démarches entreprises à long terme, comme celles prévues sous la forme MCU, qui nécessitent une opération d'envergure pour assurer sa durabilité³¹⁶, des démarches menées dans une temporalité plus courte, comme celles de *masoveria urbana* ou de location collective par exemple, dont la question financière se limite au paiement de travaux bien définis et d'un bail contractuel. Pour ces dernières, l'apport obligatoire des habitants (la rétribution de l'usage) est quasiment toujours le seul fond de financement, une autre source pouvant être sollicitée suivant les besoins du groupe.

C'est pourquoi cette composition financière complexe est particulièrement adaptée aux démarches organisées formellement, c'est-à-dire où le groupe promoteur se dote d'un statut juridique, et qui présentent majoritairement des projets d'ampleur conséquente. Le coût total de l'opération est alors important, et ne peut que rarement se monter sur fonds propres du groupe. C'est notamment le cas pour les initiatives de type MCU se définissant par un statut juridique, essentiellement sous la forme d'une société coopérative, qui se doivent de respecter un certain nombre d'obligations légales de cette forme d'organisation formelle. En effet, la loi de coopératives de 2002 indique que le montant global minimum apporté par l'ensemble des sociétaires lors de la création est de 3 000 euros. Cette obligation représente par conséquent la première condition économique d'accès au logement, car rappelons que chaque habitant ou aspirant à l'usage d'un logement se doit d'être sociétaire de la société coopérative détenant la propriété du bien. Pour autant, il s'agit d'un montant minimal obsolète³¹⁷ qui ne couvre que la constitution formelle de l'organisme en charge officiellement de l'opération, et donc de garantir l'accès des individus à un logement. C'est pourquoi tous les groupes s'organisent en décomposant la cession d'un logement (c'est-à-dire son coût total) à l'un de ses membres de la manière suivante : premièrement un droit d'entrée unique, reprenant cette imposition légale et y ajoutant tout ou partie du coût total de l'opération divisé par le nombre de foyers de manière équitable ; deuxièmement une quote-part mensuelle (une « redevance d'usage ») sur base du montant total de chaque logement non compris par le droit d'entrée, agrémenté des frais courants de chaque logement. Cette balance entre l'un ou l'autre relève de la décision des groupes et de la structure financière mise en place, qui décident soit de « liquider » le montant total de la cession d'usage de forme rapide ou de l'étaler dans le temps. Cela peut dépendre notamment des sources de financement externe et de la compréhension de la démarche de la part des acteurs bancaires et créditeurs notamment. En tout état de cause, ce choix permet de rendre compte des conditions d'accessibilité offertes pour chaque démarche, et finalement de la situation économique de chaque membre du groupe, entre stabilité et précarité.

Sur cette question, il existe ainsi une grande diversification, parfois même un véritable grand écart entre les démarches, principalement déterminé par le coût total du

³¹⁶ Certaines démarches nécessitent ainsi l'acquisition collective du foncier, la construction d'un bâtiment neuf ou une réhabilitation coûteuse et stable, pour pouvoir garantir un accès à l'habitat en accord avec les valeurs et les désirs du groupe habitant.

³¹⁷ En effet, ce montant de 3 000 euros est à diviser entre tous les sociétaires de la coopérative, ce qui fait au final un montant très faible car toutes les démarches d'habitat alternatif existantes actuellement en Catalogne regroupent au minimum cinq foyers.

logement et les espaces et services communautaires à disposition. Une comparaison entre les conditions économiques d'accès proposées pour l'intégration de la démarche de *La Muralleta* et de *Ca la Fou* permet de rendre compte de positionnements totalement divergents. Le groupe promoteur de la première a conditionné l'accès à un apport initial (le droit d'entrée) couvrant l'intégralité du coût de la cession d'un logement de construction neuve, soit 150 000 euros pour une surface de 60 mètres carrés, les quotes-parts mensuels se limitant à couvrir les frais courants de gestion et d'entretien (35 euros par mois). Un tel choix est sans aucun doute conditionné par la structure financière de la démarche, et notamment l'accès à un emprunt bancaire important contracté auprès d'une entité bancaire classique, à des conditions de remboursement rapide. Celle-ci est par ailleurs déterminée par le projet en construction neuve, avec les logements totalement achevés à l'entrée des occupants et avec tout le confort individuel. Dans le second cas, le droit d'entrée a été réduit à un minimum de 560 euros, tout apport initial supérieur étant soustrait du coût total de la cession du logement en rénovation propre (16 800 euros pour une surface de 55 mètres carrés) divisé en quotes-parts mensuelles qui est de minimum 175 euros par mois. Le fait que l'acquisition se fasse contractuellement sur une période de 10 ans permet de pouvoir minimiser le droit d'entrée et d'espacer le coût total d'accès à un logement par des quotes-parts mensuelles réduites, tout comme le fait que les travaux de rénovation de chaque logement se fassent à la charge des habitants. La coopérative met en effet uniquement à disposition un espace, qui doit ensuite être rénové par chacun. Pour revenir au cas de *La Borda*, la répartition entre les différentes sources de financement du budget global de l'opération a permis d'établir un droit d'entrée compris entre 12 000 et 18 000 euros (suivant la surface de l'habitat), puis une quote-part d'usage mensuel s'étalant de 350 à 700 euros, ce qui correspond à des conditions tout à fait avantageuses compte tenu de son implantation. Pour autant, le projet étant régulé par les conditions d'accessibilité du régime HPO (du fait de la qualification du foncier), le montant de la quote-part mensuelle n'a pu être déterminé de manière totalement indépendante. Une partie du groupe habitant désirait en effet l'abaisser au maximum pour réellement impacter les consciences et démontrer la faisabilité d'un accès très abordable en milieu urbain très dense. Enfin, dans le cas de *Sequoia*, l'octroi d'un prêt par la famille de l'un des membres du groupe a permis de réduire le droit d'entrée à un minimum de 500 euros, et la quote-part mensuelle à 150 euros. Le choix d'un vivre-ensemble inclusif et de la mise en commun de quasiment tous les espaces au sein du bâtiment rend également le budget total de l'opération beaucoup moins coûteux.

Au contraire d'être déterminées par l'importance d'une opération immobilière, les conditions économiques peuvent être contraintes par une obligation légale, apposées dans un contrat entre le propriétaire et l'utilisateur en contrepartie de la cession de l'espace, comme pour les contrats de *masoveria urbana* ou de location par exemple. Le groupe promoteur de la démarche *Mula* a ainsi accédé au droit d'usage du « foncier hôte » sans la moindre rétribution financière directe à la propriétaire du bien, conformément au contrat. Une liste détaillée des travaux obligatoires à effectuer et à charge des *masovers* (les occupants-usagers) lui est pour autant adjointe, dans les délais impartis du contrat. Il n'existe pas à notre connaissance de mécanisme de surveillance desdits travaux, du fait de leur caractère indispensable pour rendre habitable les lieux aux usagers (installation de l'eau courante et

de l'électricité, renforcement structurel entre autre). Pour les habitants de la démarche *masoveria Pomaret*, le droit d'usage compte le versement d'une quote-part mensuelle minimale de 20 euros par personne et par mois, sans parler des travaux, d'entretien du bâtiment dans ce cas. Les habitants de la démarche *Roig21* payent un loyer mensuel de 150 euros par mois afin de pouvoir accéder au logement et aux services communs, quelque soit la surface et les montants de travaux éventuels, qui restent à leurs charges (avec l'appui technique et en partie financier de la CIC). Dans le cas de *6Claus / Les casetes dels Mestres*, le montage original de l'opération (*masoveria urbana* fonctionnant comme un loyer « protégé » – c'est-à-dire selon les normes HPO – mais sous régime de coopérative) a obligé à émettre des conditions économiques d'accès divisées en deux pôles : l'un pour l'intégration à la coopérative, garantissant l'accès à un logement (de cent euros minimum), et l'autre pour la cession d'usage d'un logement, servant à couvrir principalement les frais de réhabilitation engagés dans un premier temps par le bailleur social, mais également au remboursement du prêt bancaire (de 180 à 225 euros suivant la surface, de forme mensuelle). Néanmoins, que ce soit pour des contrats de *masoveria urbana* ou des contrats traditionnels de location, tous les frais courant de fonctionnement viennent évidemment en plus de ces charges économiques obligatoires, mais peuvent être là aussi divisés suivant le nombre d'habitants dans le cas d'une large mise en commun d'espaces, qui bénéficient donc au final de conditions plus abordables que dans le cas d'une démarche individuelle d'accès au logement.

Un financement innovant

Le montage financier est appréhendé dans les démarches d'habitat alternatif comme étant au service de la démarche, des valeurs défendues, de la convivence établie, des conditions économiques d'accès à un logement. En aucun cas le financement ne doit dicter la démarche, et remettre en cause son concept collectif et partagé. C'est pour cette raison que les groupes doivent développer une certaine capacité d'innovation y compris budgétaire, parfois multiplier les sources de financement³¹⁸ afin de concrétiser leur attentes initiales. La question du financement fait ainsi preuve d'originalité afin de se détacher là aussi du système traditionnel, de constituer une autre culture de l'habitat. Cette recherche d'innovation est bien évidemment la conséquence d'un choix délibéré, chaque démarche reposant sur un système de valeurs et un montage juridique en inadéquation avec la politique du logement en place depuis près de 60 ans ; mais elle est également rendue obligatoire par l'incapacité des groupes à accéder au système de financement hypothécaire. Les démarches collectives d'accession et d'acquisition ne rentrent en effet pas dans la matrice bancaire classique, les institutions bancaires étant en grande partie les garantes de la continuité de la politique de logement axée sur le « tous propriétaires », la possession individuelle et la spéculation immobilière et foncière qui y sont liées. En tout état de cause, les valeurs d'éthique, de solidarité, de transformation sociale se retrouvent bien entendu dans les décisions des groupes au moment de faire appel à une ou plusieurs entités extérieures. C'est une raison pour laquelle toutes les démarches d'habitat alternatif actuellement en phase opérationnelle ou de fonctionnement démontrent une grande

³¹⁸ Comme le laisse paraître le montage financier de la démarche *La Borda*, voir **figure 21** ci-avant.

diversification des sources de financement externe, certains groupes faisant preuve là encore d'un certain sens d'innovation pour mettre en place leur projet, comme l'illustre la diversification de la structure financière de *La Borda* vue précédemment.

Afin de ne pas répercuter l'ensemble des coûts directement sur les habitants, et donc augmenter les conditions économiques d'accès à un logement, où tout simplement car ils sont dans l'incapacité de s'autofinancer, les groupes ont de plus en plus tendance³¹⁹ à faire appel à un financement participatif volontaire, qui peut prendre plusieurs formes. Afin de réaliser les travaux de rénovation du bâtiment dont ils ont obtenu la cession d'usage en 2012, le groupe de *Mula* a entrepris une campagne de financement participatif sur Internet afin de récolter une partie des fonds nécessaires, qui a été couronnée de succès puisque la somme récoltée a dépassé les attentes du groupe³²⁰. Pour *Ca la Fou*, c'est une fondation privée qui a apporté une partie des fonds nécessaire à payer les premières traites contractuelles d'achat du bien, aidée par la participation financière importante d'une des habitantes sous forme de prêt solidaire (sans bénéficiaire). Il en est de même pour *La Sequoia*, où le parent de l'un des membres du groupe a apporté de forme volontaire à la coopérative MCU une grande partie des fonds permettant d'acheter le bien immobilier visé, sans contrepartie financière mais uniquement par solidarité avec le groupe.

Malgré tout, la forme de financement participatif mise en place par *La Borda* reste la plus élaborée et la plus importante par son montant, qu'a repris par ailleurs en partie le groupe initiateur de *l'Esbladenca* pour arriver à financer son projet. Le financement participatif volontaire s'organise selon trois paramètres différents : l'apport volontaire au capital social, le prêt participatif, enfin l'émission de titres participatifs. Dans le cas d'une démarche prenant la forme d'une société coopérative, il est intéressant de noter qu'il existe en effet la possibilité de créer la figure du « sociétaire collaborateur », intégré officiellement à la démarche mais extérieur au groupe habitant. C'est une personne (physique ou morale) intéressée dans la démarche et qui participe de forme volontaire à son financement en faisant un apport au capital social de la coopérative. Dans le cas de *La Borda*, ces contributeurs représentent un cinquième de la planification économique projetée, soit autant que les apports obligatoires des (futurs) habitants. En outre, certaines fondations, coopératives ou associations nationales et étrangères collaborent également au financement de l'opération, sous la forme de prêts participatifs (ou même de donations), selon le principe de coopération, de solidarité et de reproduction de démarches semblables, œuvrant pour la transformation sociale de la société. Ces prêts offrent bien entendu des conditions optimales de remboursement, car ils sont octroyés dans un but social et non pas comme un investissement financier, donc sans ou avec un taux d'intérêt minime. Enfin, *La Borda* a intégré dans sa structure financière l'émission de « titres participatifs », également connus

³¹⁹ Non seulement pour des questions idéologiques, mais également car le système de financement classique par hypothèque et emprunt bancaire s'est considérablement tari depuis 2009, notamment pour l'immobilier (voir *infra*, partie 2.1.).

³²⁰ La campagne de "Crowdfunding" lancée via le site *goteo.org* en juin 2013 a permis d'accumuler la somme de 5 611 euros en 2 mois, soit 113% du montant minimum attendu. Ce financement a permis d'engager les travaux structurels et d'équipement électrique compris comme tâche indispensable à réaliser selon le contrat de *masoveria urbana* signé avec la propriétaire.

sous le dénominateur de « bons sociaux », qui ont été développés par les entités du troisième secteur afin de diversifier leur source de financement envers des personnes extérieures (c'est-à-dire non membres ou non sociétaires) cherchant une participation sociale de leur financement. Ce sont des documents mercantiles d'une valeur pouvant aller de 100 à 1 000 euros avec pour objectif d'obtenir un financement immédiat et d'être remboursés dans un délai établi (de 1 à 10 ans). Le titulaire obtient en contrepartie de son apport financier une part du capital pour valeur du titre établi, ainsi qu'une rémunération selon un intérêt annuel fixe minimum (de l'ordre de 1%). Ces conditions n'en font pas un investissement financier mais plutôt une collaboration économique à une démarche d'envergure sociale. Pour *La Borda*, il s'agit de la principale source de financement planifiée, pour une valeur totale de 600 000 euros, *l'Esbladenca* pour sa part prévoit une émission beaucoup plus modeste (30 000 euros). L'un des avantages de ce mode de financement est d'être lié à un territoire par un fonctionnement en réseau et d'y renforcer la solidarité et l'aide mutuelle entre entités poursuivant un même objectif de transformation sociale et entre individus désirant modifier leur dimension sociale et devenir acteur et non plus consommateur.

En ce qui concerne les sources externes de financement par l'emprunt bancaire, l'immense majorité se détourne du système de financement classique (hypothèque, prêt bancaire, financement public), pour s'adresser à des organismes mettant la solidarité, le social, l'innovation au centre de leur décision pour l'allocation de fonds à un projet. Les groupes ne font ainsi pas appel aux organismes classiques mais bien à des entités issues de l'économie sociale et solidaire, s'affranchissant des concepts libéraux d'investissement financier et de plus-values, et fonctionnant comme un système de financement alternatif dont deux acteurs se révèlent incontournables.

i. La banque éthique *FIARE*.

Cette filiale de l'entité bancaire coopérative *Banco Popolare Etica* (Italie) est implantée sur le territoire espagnol depuis 2005, afin de promouvoir et financer des projets œuvrant pour la transformation sociale et la solidarité. En tant que banque à but non lucratif, elle octroie des financements, remboursables à 15 à 20 ans, à des activités ayant un impact social positif, qui par ailleurs ne peuvent avoir accès au système bancaire conventionnel. Les fonds proviennent des clients et sociétaires de la banque, qui peuvent être des personnes physiques ou morales, et qui déposent ainsi une partie de leur argent dans le but de financer des projets éthiques, sans recherche de rentabilité ni de bénéfice. L'entité, avec le siège à Bilbao mais très implantée en Catalogne, s'organise selon un réseau territorial qui est mené par les sociétaires, afin de financer des projets intégrés dans le territoire et selon un travail avec les entités sociales existantes. Concernant les démarches d'habitat alternatif, *Fiare* a déjà financé divers projets de coopératives MCU, modèle pour lequel elle représente le principal support jusqu'à présent. *Ca/ Cases* a ainsi reçu en 2007 un prêt *Fiare* de 450 000 euros pour permettre à la coopérative d'acheter et réhabiliter la *masia* et les logements selon la volonté du groupe. La démarche de *Ca la Fou* a également été en partie financée par la banque *Fiare* au travers d'un crédit de 80 000 euros accordé à la coopérative *Masos pel decreixement*, de la CIC, qui gère juridiquement l'achat du site. Dernièrement, la banque a également accordé un

financement à la coopérative *Sostre Cívic* de 210 000 euros afin d'opérer les travaux de rénovation de la démarche *6Claus / Les casetes dels Mestres*. Bien que nous ne disposions par d'informations claires, il semble que *Fiare* ait enfin accompagné financièrement le groupe de la démarche *Can tonal*, et soit également sur le point de s'engager aux côtés de la démarche *Esbladenca*.

ii. La coopérative de services financiers *COOP 57*.

Cet organisme, constitué en 1995 et membre également du réseau XES (voir *infra*, partie 3.3.1.2.), offre un financement aux entités coopératives et de l'économie sociale³²¹ sur base de critères éthiques et solidaires. Ses promoteurs le définissent comme un instrument de financement alternatif au service de projets promouvant entre autres l'intérêt social, l'intégration dans un territoire, la solidarité, un mode de gestion démocratique, la collaboration et les principes coopératistes. Les fonds financiers proviennent de ses sociétaires, qui peuvent être des entités de l'ESS ou bien des personnes physiques désirant participer à des projets de dimension sociale. *Coop 57* octroie ainsi des prêts aux entités qui en sont sociétaires par un système de « vases communicants » (les sociétaires mettent à disposition des fonds auprès de la coopérative, qui peut leur octroyer un prêt selon les projets et les critères établis), remboursables dans un délai de 7 ans, pour un montant jusque très récemment de maximum 150 000 euros. Néanmoins, devant le nombre grandissant de demandes de financement de projets d'habitat, et forte de fonds en hausse³²², la coopérative a décidé de revoir sa politique de financement en faveur de ce type de projets, émettant des conditions particulières pour autant qu'ils soient basés « *sur la propriété collective, une construction coopérative, une distribution selon des principes communautaires et ouverts sur le quartier, la valeur d'usage de l'habitat ou encore les régimes de tenance alternatifs, et surtout un financement éthique et solidaire* »³²³. Ainsi *La Borda* est-elle en passe de recevoir un prêt de l'ordre de 600 000 euros pour la promotion et la construction de son projet, ce qui en ferait la première démarche financée majoritairement par les fonds de *Coop 57*, qui en outre prend en charge l'émission et la gestion des titres participatifs. Les dirigeants de la coopérative sont par ailleurs actuellement disposés à financer toute démarche de ce type, selon les mêmes critères, comme ils l'ont répété récemment (septembre 2015) à l'acte de présentation publique de la démarche *Vallcarca*.

Si ces deux acteurs semblent aujourd'hui les plus investis dans le financement de démarches d'habitat alternatif, d'autres entités de dimension sociale sont également engagées comme par exemple la banque *TRIODOS*, plus d'ordre social et avec des conditions beaucoup moins marquées sur les valeurs de solidarité et d'alternative au système de logement dominant. Il est également intéressant de souligner que toutes ces

³²¹ A la différence d'une coopérative de crédit, *Coop 57* se dédit uniquement à prêter de l'argent à des entités et non pas à des personnes physiques.

³²² Au premier trimestre 2015, *Coop 57* disposait en effet de fonds de l'ordre de 27 millions d'euros à destination de projets de transformation sociale développés par ses entités sociétaires.

³²³ Source : *La Directa*, article de G. Garcia Fabrega (2015).

entités font partie de la *FETS-Financement Étic i Solidari*, une association créée en 1999 afin de promouvoir le financement éthique et solidaire en Catalogne.

La valeur non marchande

Comme nous l'avons déjà commenté, l'essentiel des démarches se fonde sur un engagement solidaire de chacun des membres au sein du collectif, quelle que soit la phase et que celui fasse partie du groupe de (futurs) habitants ou non. Comme l'explique en effet Yann Maury (2014, p.13), ces actes solidaires créent de la « *valeur non marchande* », prenant la forme dans la majorité des cas d'un don de temps envers le groupe et la démarche, selon une « *forme d'intérêt non-utilitariste* » (P. Bourdieu, cité dans Maury, 2014, p.14) ou d'un désintéressement économique mais pas d'un désintérêt pratique. Ce don de temps individuel pour l'entreprise collective est donc nécessaire à tous les stades de développement comme de gestion de la démarche, que cela soit par le temps de travail consacré à la participation aux assemblées générales, aux commissions et aux groupes de travail, aux réunions externes, aux conférences d'explication ou encore par l'ensemble des actes créatifs durant la construction, la gestion et l'animation du groupe une fois la démarche en fonctionnement. Par conséquent, l'ensemble de ce temps dédié – investi serions-nous tenté d'écrire – représente un acte sans aucune valeur marchande, fondé uniquement sur l'engagement et la volonté individuelle de voir la démarche prendre concrètement forme dans le futur et l'habiter. Le collectif de *La Borda* nous offre une illustration de ce que ce don peut représenter : durant les douze premiers mois de travail de constitution de la démarche et du groupe, préalable aux études techniques du projet, ce sont 2 350 heures de travail collectif qui ont été dédiées à l'émergence concrète de la démarche³²⁴. Un tel investissement participatif et collectif, totalement désintéressé d'un point de vue financier, montre un engagement individuel, bousculant sans aucun doute la vie privée et le rythme familial, qui ne peut se limiter uniquement à la perspective d'accéder à un logement abordable. Les personnes recherchent une autre dimension, souhaitent donner du corps et de l'âme à leur projet de logement en devenant pleinement acteurs. Au final ils modifient leur rapport à l'habitat, qui n'est alors non plus considéré comme un bien de consommation mais comme une action vécue et partagée au sein d'un collectif.

Par ailleurs, ces actes de valeur non marchande impactent forcément à la baisse les coûts de production et de fonctionnement des biens immobiliers eux-mêmes, le groupe s'auto-organisant et s'autogérant afin de promouvoir majoritairement en interne leur lieu d'habitat, parfois en partenariat, rarement de manière externe. Beaucoup de démarches prévoient de faire appel ainsi à l'auto-construction durant l'opération, à des stades bien différents suivant comme est appréhendée cette modalité. Au-delà d'un certain réalisme financier, il s'agit également pour les habitants de s'identifier dans leur lieu d'habitat, de créer un lien autre avec l'habitat, non plus basé sur sa consommation (de l'espace, des services...) mais plutôt sur son appropriation. L'auto-construction permet ainsi de rapprocher les individus de leur lieu de vie privée, pour ne plus être de simples résidents mais bien des

³²⁴ Source : exposition *Pis(o) Pilot(o)*, Collaboration Centre de Cultura Contemporània de Barcelone – Museo de Antioquia (Medellín, Colombie), juin 2015.

habitants entiers de cet espace. Elle permet également l'autonomie relative des groupes dans leur processus de promotion et de construction de leur démarche, à travers une forme d'empowerment qui peut prendre diverses variantes. En effet, l'auto-construction peut, en théorie, être menée de manière spontanée et autogérée, sans aucune aide extérieure et concerner tout le bâtiment. Pour autant, dans les faits, elle ne peut concerner que des interventions limitées sur des éléments intérieurs aux logements et au bâtiment, demandant des compétences techniques faibles qui peuvent s'acquérir ou se transmettre facilement, semblables à de l'auto-rénovation. Il serait difficile d'envisager, au-delà des questions d'assurance et de permis administratif, une auto-construction totale durant la phase d'exécution concernant une opération de plusieurs logements, sans intervention extérieure. Certains habitants de *Ca la Fou*, selon nos observations, ont entrepris l'auto-rénovation de leur logement, sur base de leurs connaissances et expériences personnelles et de partage avec d'autres membres. Nous ne pouvons pas pour autant avancer qu'il y eut une entraide « organisée », participative entre les habitants pour l'exécution des travaux de chacun des espaces privés. Par ailleurs, le cas de la démarche *Reviure Solanell* est assez atypique, puisque celle-ci a été initiée par un architecte, membre de la coopérative qui gère le projet, et qui met donc au service du groupe ses compétences professionnelles, dans ce qui peut paraître comme une démarche entièrement autogérée d'un point de vue de l'exécution des travaux.

C'est donc plutôt vers une auto-construction assistée que s'oriente la plupart des groupes, c'est-à-dire que les travaux sont réalisés par les habitants eux-mêmes sous la direction d'un (ou plusieurs) techniciens qui les guident et les conseillent durant tout le processus de rédaction du projet et/ ou d'exécution, la décision revenant pour autant toujours au groupe. Cette modalité permet au groupe de conserver en effet toute son autonomie dans l'opération et d'agir directement sur la configuration et l'exécution de leurs espaces de vie. Par ailleurs, cette forme d'auto-construction intègre pleinement le concept de chantier participatif, c'est-à-dire que l'exécution est menée conjointement par les habitants et des intervenants extérieurs (amis, famille ou autres), non seulement pour « l'enveloppe » du bâti, les espaces communs mais également pour l'intérieur de l'espace privé, relevant alors d'une entraide. Le groupe de *Mula* a par exemple reçu l'aide d'un architecte habitant le quartier pour la conduite de tous les travaux de gros œuvres (renforcements structurels et de la toiture), et ce à titre gracieux ; ainsi que l'aide ponctuelle d'amis, de voisins et autres pour la réalisation des travaux de rénovation³²⁵. Pour *Cal Cases*, les travaux ont été menés en partie par les habitants sous la tutelle de professionnels, notamment de membres de la coopérative *Sostre Cívic* (membres aujourd'hui engagés dans la coopérative *Celobert*). Pour *Can Tonal*, ce sont notamment des techniciens appartenant à la CIC qui ont accompagné le projet d'auto-construction participatif, faisant appel à des intervenants extérieurs. Enfin, pour *La Borda*, l'auto-construction est envisagée au sens large, de la main d'œuvre aux travaux de finition, le groupe étant en effet étroitement accompagné par la coopérative d'architectes *LaCol*. Dans ce cas précis, la planification

³²⁵ Le groupe organise des journées de travail collectif où sont conviés toutes les personnes désirant apporter une aide aux différents travaux de rénovation du bien, renforçant ainsi l'intégration de la démarche et la cohésion du groupe avec le voisinage.

économique des travaux avance une baisse de l'ordre de 18% du coût total de la construction à travers des actes d'auto-construction, qui sont perçus comme indispensables pour permettre à tout le groupe de pouvoir accéder à un logement abordable.

Enfin, certaines démarches s'engagent dans une auto-construction dirigée, c'est-à-dire que les habitants participent à l'exécution des travaux (essentiellement de finitions internes à leur logement) sans pour autant avoir le pouvoir de décision et d'introduire des changements significatifs par rapport au projet. Cette forme est propre aux démarches initiées de l'extérieur, où le groupe d'habitants est constitué sur base de critères externes. Il est donc bien évident que l'autonomie et l'autogestion du groupe en phase exécution se révèle nulle, les habitants n'ayant pas participé aux phases précédentes de la démarche. C'est par exemple le cas pour les projets gérés par la coopérative *Sostre Cívic*, à savoir *6Claus / Les casetes dels Mestres* et *Princesa*, qui prévoit des sessions afin de former les habitants à l'exécution des travaux, dont les conditions, l'ampleur sont définies en amont par la coopérative. La COV peut d'une certaine manière être également rangée dans cette catégorie, mais de manière nuancée. Il s'agit en effet historiquement d'une coopérative de construction de logement, où ce sont les membres de la coopérative (appartenant donc au corps professionnel du bâtiment) qui ont construit leurs propres logements dans les premières promotions, bien que ceux-ci ne soient pas assignés avant la fin des travaux d'exécution. C'est pourquoi les habitants sont peu intervenus dans les opérations préalables d'études et de configuration de leur propre logement, contrairement aux usages mis en commun, nuanciant dans ce cas une autonomie du groupe sur le projet.

Ces actes de valeur non marchande ne se cantonnent pas seulement aux phases préalables et d'exécution, ils se poursuivent une fois la démarche en fonctionnement, Ces actes font ainsi écho à l'engagement des habitants en faveur du modèle de convivance mis en place et à la volonté de chacun de conserver une cohésion de groupe. Ces actes sont pour autant d'une certaine manière formalisés à l'entrée des habitants dans le collectif, conditionnant leur accès à un logement en sus des éléments économiques émis. La réalisation de tâches communautaires, pour la vie du collectif habitant, se retrouve ainsi uniquement dans les démarches auto-constituées, ayant un niveau d'autogestion et d'auto-organisation optimale. Elles peuvent même se substituer au règlement d'une partie de la quote-part mensuelle obligatoire, comme pour *Cal Cases* ou *La Sequoia*, sur la base d'équivalence d'une heure de travail pour 10 euros. Cela permet ainsi de faciliter encore un peu plus l'accès au logement, et de niveler les différences économiques entre habitants et les choix professionnels de chacun, selon un principe d'égalité. Pour autant un minimum de travail communautaire est exigé pour tous, comme la préparation des repas pour tous les habitants, l'entretien des espaces en commun ou du potager, ou encore les travaux forestiers et d'entreposage du bois de chauffage. Libre à chacun de se consacrer à l'activité qu'il souhaite, pour autant que tous ces travaux soient réalisés. D'autres groupes régulent ces travaux pour la communauté comme des actes obligatoires, selon un quota d'heures minimums par exemple. C'est le cas pour *Ca la Fou* (40 heures mensuelles), *Mula* (5 heures hebdomadaires) ou *Esbladenca* (prévision de 10 heures hebdomadaires). Les membres de *La Muralleta* se doivent également de consacrer une partie de leur temps aux travaux d'entretien du jardin, du verger et du potager, un acte (pas tout à fait désintéressé) pour lequel ils

récupèrent le fruit de leur travail en nature, la production étant en effet partagée entre tous. Le groupe de *La Borda* a également prévu une obligation de travail communautaire, dans un premier temps pour la gestion de la démarche et l'entretien du bâtiment.

Conclusion partielle - Partie 4.2.

Les démarches d'habitat alternatif, une nébuleuse plus qu'une constellation.

Devant un tel panorama, difficile de ne pas constater un véritable éclatement des projets, chacun pris dans sa propre dynamique de construction inhérente au groupe et à sa constitution. Cette éclatement est sans aucun doute dû au facteur émergent de ces démarches qui, si les outils sont bien existants, souffrent d'un manque de recul et de retour d'expérience à long terme pour pouvoir déterminer un quelconque modèle de construction. Les dynamiques d'initiation et de constitution de groupe sont notamment très éclatées, preuve d'une manifestation diverse du phénomène. Nous pouvons ainsi observer des différences flagrantes sur le fond entre les démarches auto-constituées, d'initiatives citoyennes, et celles qui sont construites de l'extérieur d'un groupe de (futurs) habitants. Si l'accès à un logement reste l'un des fondements, la tendance à une certaine institutionnalisation, défendue par des acteurs plus ou moins organisés mais du moins bien implantés, telle que l'association *Sostre Cívic*, semble prendre le chemin d'un allègement des objectifs à atteindre et une dissolution des idéaux pour se tourner vers plus de réalisme.

Pour autant, certains faits se détachent très clairement de notre analyse.

- Le phénomène de l'habitat alternatif se trouve en phase de transformation, les démarches idéelles de forme communautaire (au sens de démarche collective individualiste) ouvrant le chemin à des démarches collectives plus réalistes, qui se positionnent en faveur d'une amplification des expériences et reposent sur une promotion et une communication accrue, plus en phase avec les préoccupations populaires en matière de logement.
- De la même manière, les démarches commencent peu à peu à fleurir ça et là dans le milieu urbain dense, sous-entendu la région métropolitaine de Barcelone, reprenant alors des revendications de droit au logement portées jusqu'alors par des mouvements sociaux se basant sur des formes d'organisation informelle.
- La position des pouvoirs publics locaux semblent lui aussi en phase de transformation, qui, quand ils n'encouragent ou ne promeuvent pas directement ces formes d'accès, font preuve d'un *laissez-faire* permettant de faire éclore des projets dans des espaces jusque là interdits pour des raisons économiques essentiellement.
- Ces démarches d'habitat alternatif se construisent **au pire** avec la participation des futurs habitants dans les phases concrètes du projet et dans son fonctionnement. Cela augure une dimension active des habitants dans la gestion collective de leur habitat, de leur lieu d'habiter ; remettant en question la passivité et la figure de l'habitant-consommateur dans le système de logement.
- L'auto-organisation des personnes en phases de réflexions et l'autogestion collective des démarches en phases fonctionnelles représentent la majeure partie des cas, selon une démarche ascendante ; laissant tout le champ à l'habitant-acteur de son logement, de son habitat et de sa manière d'habiter, passant d'un

comportement individualiste marchand à une action personnelle d'usage au sein d'un collectif structuré.

- Cette effervescence repose (en partie) et complète les mouvements actuels de redéfinition de la société, telle que l'économie sociale et solidaire, y compris au niveau du financement. L'existence dans ce domaine d'un système alternatif et l'engagement grandissant de ce dernier aux côtés des démarches d'habitat alternatif démontrent une forme d'accointance sur base de valeurs mutuelles dont peut (et doit) se nourrir l'élan actuel des démarches d'habitat alternatif pour se développer et se structurer.

CONCLUSIONS ET SYNTHÈSE – PARTIE 4

Les démarches d'habitat alternatif nous proposent une « autre » vision de l'habitat et une autre manière de concevoir son logement et de l'habiter. À la fois pragmatique et idéaliste, teinté d'utopisme, l'habitat alternatif se nourrit de valeurs enfouies dans notre inconscience sociétale, remises au goût du jour par un contexte socio-économique difficile, afin d'apporter une solution concrète à l'accès au logement selon une nouvelle perspective. En effet, ces initiatives se basent sur la construction d'un groupe, d'un collectif, constitué d'individus prêts à s'y engager pleinement pour arriver à leurs fins. Elles peuvent émerger car elles disposent d'un cadre légal, « consolidé » par les pouvoirs publics catalans au cours des quinze dernières années, leur permettant de s'organiser de manière formelle et d'adopter des statuts d'occupation répondant en grande partie à leurs aspirations collectives. Initialement prévue pour accentuer les efforts publics en matière de logements abordables, la législation existante est très largement permissive, bien qu'incomplète dans ses définitions applicatives. C'est pourtant grâce à ces instruments juridiques que les initiatives d'habitat alternatif voient actuellement le jour et jouissent d'une certaine effervescence. Ce que les autorités politiques avaient imaginé en 2007 pour mettre en place une politique publique en faveur du logement, en s'appuyant notamment sur des « nouveaux » régimes de tenure collectif (MCU, masoveria urbana...), certains citoyens militants du droit au logement, ou d'autres simplement « éclairés » se les sont appropriés afin d'arriver à leurs fins. Pour autant, si les bases formelles sont bien là, ces démarches demandent un niveau d'engagement et une obligation de volonté personnelle très forte, de personnes prêtes à créer et / ou à participer à une structure collective essentielle.

Bien que quantitativement peu nombreuses, mais fortes d'un réel engouement (notamment au sein de cette citoyenneté « indignée » dont nous avons parlé précédemment dans la partie 2), ces pratiques habitatives existent bel et bien, et leur analyse nous a permis de juger les réelles perspectives de changer de paradigme en matière de logement en Catalogne, par qui et de quelle manière. De cette manière, il s'agit de faire écho aux revendications des mouvements sociaux en faveur du droit au logement (pré-crise) étendues au droit à la ville (post-crise), en confrontant leurs aspirations et inspirations idéologiques avec la réalité et les stratégies mises en place par les acteurs. De ce point de vue, nous avons mis en lumière différentes formes d'apparition de ces démarches :

- *celles d'initiatives citoyennes auto-constituées et auto-organisées, reposant principalement sur le « savoir citoyen » et sur la capacité du groupe à acquérir les connaissances nécessaires à la progression du projet jusqu'à sa mise en pratique, fait qui représente la majorité des cas existants. Celles-ci proposent donc une grande cohésion interne et une convergence d'attentes individuelles relativement fortes qui facilitent leur développement, mais sont dans le même temps soumises aux aléas d'un groupe livré à lui-même dans les moments importants, qui peuvent mettre en péril leur action collective.*
- *Celles en partenariat, d'initiative citoyenne mais où le groupe est accompagné dès*

le départ par une structure professionnelle pour favoriser son éclosion. En d'autres termes, l'alliance du « savoir citoyen » et du « savoir expert » pour satisfaire une attente citoyenne. Moins nombreuses que les précédentes, leur succès repose sur la bonne articulation entre les deux sphères et à la non-ingérence du professionnel dans la vie et l'évolution du groupe. L'attente des groupes dans l'intégration d'une structure professionnelle est notamment de faciliter les contacts avec différents acteurs institutionnels et donc de gagner en efficacité et en rapidité.

- *Enfin, celles d'initiative professionnelle, entièrement montées et pilotées « de l'extérieur », qui sont très peu nombreuses. Cette forme d'institutionnalisation des démarches les soumet à un risque soit d'incohérence du projet, soit à un vivre-ensemble mal vécu et mal négocié, soit à un certain délitement de l'aspect alternatif pour rentrer dans des comportements individualistes plus traditionnels.*

Quoiqu'il en soit, toutes ces démarches redéfinissent notre manière d'appréhender le logement, non plus par sa valeur marchande mais bien par sa valeur d'usage. Qu'elles soient issues ou non de la « base », de la citoyenneté, elles nous interrogent de toute manière sur nos rapports à l'habitat et à l'habiter, afin de sortir de la logique ayant cours depuis plus de cinquante ans. Les pratiques démonétisées, désintéressées d'un point de vue individuel mais pour le bien du collectif sont l'une des preuves d'un autre système de valeurs sur lesquelles reposent ces démarches. Ces instruments à disposition doivent dorénavant être appropriés par des mouvements sociaux, des collectifs citoyens ou des agents de l'ESS ayant la volonté réelle de changer la situation, de mettre en place d'autres formes d'habitat et d'autres manières d'habiter, collectives, solidaires, mutualisées. C'est déjà le cas, notamment dans le domaine du financement, mais il doit sans aucun doute davantage s'amplifier. Un tel changement structurel, du moins l'émergence d'une alternative crédible et puissante permettant à terme de modifier le système traditionnel de logement, de le « détourner » selon l'expression employée par Saul Alinsky, nous paraît indispensable et se doit de profiter d'une réelle opportunité contextuelle qui lui est donnée pour se faire. Pour autant, et ce peut être l'une des critiques principales qui peut être faite au présent travail, nous nous trouvons aux prémices du mouvement, sans savoir si les agents favorables à la continuité du système traditionnel ne le « tueront » dans son œuf, par une forme d'institutionnalisation ou de formalisation. Mais en tout état de cause, l'effervescence actuelle se trouve en phase d'accélération, et il sera plus que nécessaire d'y prêter une grande attention dans le futur, car comme le prétend le dicton populaire, « Rome ne s'est pas faite en un jour »...

PARTIE 5

DISCUSSION ET CONCLUSIONS

Cette dernière partie du travail de recherche se compose en fait de deux chapitres : l'un, nécessaire d'un point de vue méthodologique, pour conclure le présent travail ; l'autre, obligatoire par la démarche entreprise, pour ouvrir l'objet de recherche et le sortir de l'échelle catalane, afin de proposer des « pistes de réflexion » pour une réelle structuration. C'est pourquoi nous tentons de compléter nos conclusions par un autre point de vue, permettant d'apporter notre pierre à la consolidation de ces démarches et de nouvelle culture de l'habitat tout juste à ces balbutiements en Catalogne, en regardant ailleurs ce qui s'y passe. En effet, le présent travail porte sur un champ d'investigation à peine entrouvert, un sujet en pleine phase d'apparition à l'échelle du territoire catalan, encore vert, mais qui prend à pleines enjambées le chemin de la maturation. Ce que nous avons analysé dans le présent travail n'est pas un phénomène uniquement conjoncturel et local, propre au territoire catalan ou espagnol, aux vicissitudes de son histoire récente, à son terreau social, à son cadre légal. Non, il s'agit seulement d'un phénomène émergent parmi un mouvement structuré de plus grande ampleur, dont nous retrouvons des initiatives un peu partout dans le monde.

Le « mouvement » de l'habitat alternatif (si nous pouvons le qualifier ainsi), c'est-à-dire reposant sur l'action collective des citoyens afin de changer par eux-mêmes leurs modes d'habiter et d'habitat, reposant sur des valeurs de solidarité, de partage, d'ouverture, est ainsi riche d'expériences locales déjà bien implantées, adaptées bien entendu à un contexte particulier comme le révèle les nombreux patronymes qui lui sont donnés. C'est un mouvement en pleine expansion notamment en Europe, la citoyenneté y relevant une certaine défaillance et défiance envers le système démocratique représentatif global, coupable pour bon nombre d'une réorientation des politiques publiques non plus à des fins sociales (pour le bien-être des citoyens), mais plutôt à des fins marchandes, au profit d'un système capitaliste pourtant ouvertement remis en question. Ce mouvement révèle par conséquent la nécessité des citoyens à (re)prendre une place dans la société, à jouer un rôle politique majeur dans leur lieu de vie proche, à participer activement à la définition de leurs conditions d'habitat et d'habiter.

C'est pourquoi il nous semble intéressant d'achever le présent travail de recherche en ouvrant la discussion sur la question de la nécessaire mise en réseau des acteurs de l'habitat alternatif non seulement en Catalogne, mais aussi selon une démarche dépassant le simple cadre territorial. Il s'agit là de structurer ce phénomène, à l'image de ce qui se pratique dans d'autres pays du monde. Cette discussion participe également à l'intégration de l'objet de recherche dans le débat international sur la place du citoyen dans la définition collective de son lieu de vie par ses pratiques habitantes infra-locales, selon l'évolution de la ville globalisée. Il convient alors de réfléchir sur ce dont devrait se nourrir le phénomène émergent en Catalogne afin de sortir d'une phase primitive, pour se structurer et devenir une véritable alternative au système traditionnel de logement. En d'autres termes, nous aspirons à donner des pistes de réflexion afin d'organiser, de formaliser d'une certaine manière l'effervescence instinctive actuelle, pour « in fine » renforcer cette nouvelle culture de l'habitat naissante et faire de l'habitat alternatif une troisième voie réellement effective dans le paysage catalan.

5.1. L'habitat alternatif en Catalogne, un phénomène bouillonnant mais un sujet encore immature

Nous présentons ci-après les conclusions finales du présent travail de recherche, en les confrontant aux hypothèses émises dans la partie introductive. Nous revenons par conséquent dans un premier temps à la fois sur les aspects structurels et conjoncturels du système de logement en Catalogne et leurs conséquences sur le tissu social, notamment par l'apparition de *nouveaux* mouvements sociaux en tant qu'indice d'une (ré)émergence de la participation active du citoyen, de son rôle politique dans la société, reposant sur un *nouveau* système de valeurs. Dans un deuxième temps, nous confrontons ce climat social à l'effervescence actuelle des démarches d'habitat alternatif, afin d'en relever les liens et les effets de l'un sur l'autre. Enfin, dans un troisième temps, nous proposons une synthèse de l'analyse des dites démarches afin d'en relever la grande versatilité pour s'adapter à des contextes et des attentes socio-économico-culturelles distinctes, sans pour autant perdre leurs traits identificateurs principaux, fait qui se traduit par une hétérogénéité importante des projets entrepris qui nous laisse à penser que ce phénomène a besoin d'une certaine structuration pour arriver à modifier en profondeur la culture de l'habitat en Catalogne.

5.1.1. Une société en mouvement sur la question du logement

Le système traditionnel de promotion et d'accès au logement en Espagne, et plus spécifiquement en Catalogne, a été mis face à ses contradictions lors de l'explosion de la bulle immobilière en 2007-2008. Celle-ci, et la crise immobilière qui l'a suivie, a révélé toute l'incohérence d'une politique structurellement axée sur l'accession à la propriété depuis le milieu des années 1950, et jamais remise en cause depuis lors malgré le retour de la démocratie et l'apparition d'un nouveau contexte sociétal, légal et politique. L'analyse de la législation générale au cours des dernières décennies montre une certaine tendance à l'assouplissement (pour ne pas dire libéralisation) des normes en matière foncière, du régime locatif, des logements protégés ou encore de régulation des crédits hypothécaires, toutes compétences de l'État. Les différents représentants politiques ont donc peu à peu désavoué la *Carta Magna*, la Constitution espagnole de 1978, pourtant garante d'un droit pour tous les espagnols à jouir d'un logement et surtout d'empêcher toute pratique spéculative. Ces aspects structurels ont atteint leur point culminant lors de la dernière période de boom immobilier, renforcés par une conjoncture économique-financière, à l'échelle nationale comme globale, totalement favorable. Certains effets de cette crise ont créé de grandes difficultés au sein de la population, notamment en relation avec la problématique du logement, du fait d'un modèle économique majoritairement orienté vers le secteur immobilier et de la construction. Par conséquent, une propension importante de la population a vu la part de ses revenus consacrés à l'accès à un logement croître de forme notable, et ce quel que soit le régime de tenure. Conséquence directe de cette situation tendue, le nombre de

procédures d'expulsion, tout comme leurs exécutions effectives, a totalement explosé depuis 2007, touchant principalement le territoire catalan, et entraînant une véritable prise de conscience collective ainsi qu'un regain des mouvements et des acteurs sociaux en faveur du droit au logement.

Dans le même temps, les acteurs publics catalans ont tenté durant les années pré-crise de modifier structurellement le système de logement, plus particulièrement le rôle des administrations publiques. Touchant d'abord la législation en matière d'urbanisme et de politique de la ville, cette réorientation de la politique publique atteint sa pleine mesure avec l'adoption de la *loi du droit au logement* en 2007, unique à l'échelle de l'Espagne. Cette loi, entre autres choses, marqua la volonté d'infléchir la quasi-inexistence d'un parc public de logement en s'appuyant et en consolidant des instruments juridiques préexistants pour proposer de nouvelles formes d'accès au logement abordable, basées sur sa « *valeur d'usage* » et non plus sur sa « *valeur marchande* » (Lefebvre, 1968). Elle commença à se déployer au moment même de l'explosion de la bulle immobilière et d'un changement conjoncturel important qui empêcha sa mise en œuvre ; le changement de gouvernement régional en 2011 et la redéfinition des priorités publiques eurent finalement raison de cette tentative. En l'état, la *loi du droit au logement* ne définit pas avec précision ces outils juridiques basés sur l'usage et ne décrit pas les modalités d'applications ni programmatiques, qui auraient été nécessaires pour favoriser, impulser une mise en œuvre à grande échelle. Mais leur consolidation formelle permet tout de même de créer un précédent et un cadre légal permissif à ces nouvelles formes d'accès. Si d'un côté cette loi ne s'accompagne d'aucunes contraintes pratiques qui peuvent restreindre leur implantation suivant un modèle public, institutionnel (ce qui était le vœu des autorités politiques d'alors), il n'empêche que leur simple mention en tant qu'outils innovants laisse le champ libre à une citoyenneté active afin de profiter de ce cadre laxiste et de se les approprier et répondre ainsi à leurs propres problématiques. C'est ainsi que les avancées sur le plan légal, marquées par la formalisation d'alternatives crédibles aux pratiques spéculatives et au dogme du « tous propriétaires », commencèrent peu à peu à être diffusées au sein d'une certaine population, auprès de certains acteurs sociaux et du troisième secteur, d'activistes, tous prêts à s'approprier ces outils dans le débat ouvert et récurrent d'un droit au logement abordable et accessible effectif. Celui-ci n'est pas seulement circonscrit à l'échelle catalane, mais force est de constater que le tissu militant local, particulièrement à Barcelone et dans sa métropole, et leurs revendications y sont plus fortes que jamais, héritiers d'une présence importante des mouvements sociaux au sein de la société catalane.

En effet, la relative ouverture du régime franquiste à partir des années 1960, connue également en tant que période de *Desarrollismo*, fut marquée par l'apparition en Catalogne, et plus particulièrement à Barcelone, de « mouvements sociaux urbains » issus de la classe populaire et relevant le besoin d'un renouveau démocratique. Le plus important, et le plus emblématique par ailleurs, fut le *mouvement associatif de voisinage*, porteur d'une conscience collective de lutte et de revendications en faveur d'un « droit à la ville » (Lefebvre, 1968) citoyen en se basant sur la solidarité, la participation et la coopération des habitants. Ce mouvement joua un rôle primordial durant l'époque de la *Transition*

démocratique (1975-1977) au niveau local afin de faire des habitants de véritables citoyens, actifs et animés par la construction d'une *autre* société et d'un nouveau régime de valeurs collectives. Sa position fut pourtant peu à peu amoindrie au cours de la décennie suivante, marquée par le retour d'un régime de droit et à la mise en place d'administrations publiques et d'outils participatifs institutionnalisés à toutes les échelles. Dans le même temps, la question d'un droit à la ville, teinté d'une certaine ambiguïté et peu explicite, fut peu à peu remplacé au sein des mouvements sociaux par le débat sur le droit au logement, principalement en zones urbaines. Sur ce front, le mouvement *Okupa* joua un rôle prépondérant dans les années 1990 et le début des années 2000 pour lutter contre un processus de marchandisation de la ville (en général et Barcelone en particulier), pris dans une logique capitaliste globale de spéculation et de privatisation. Plus exactement, il s'agissait de lutter contre une dépossession rampante de la ville, de proposer une nouvelle forme d'habiter et d'habitat, un vivre-ensemble cohérent et solidaire, où les habitants ne se perçoivent plus comme des sujets passifs de leur espace de vie proche (des résidents) mais bien comme des acteurs politiques et autonomes au sein d'un collectif dans la construction de la ville, de *leur* ville.

L'explosion de la bulle immobilière et ses conséquences sociales provoquèrent alors une véritable remise en question des mouvements en faveur du droit au logement, et une appropriation de leurs revendications par de *nouveaux* mouvements sociaux, marqués par la matérialisation de cette crise immobilière soudaine sur une crise du logement rampante. C'est ainsi qu'apparurent dans les premiers mois suivants l'explosion de la crise des organisations telle que la PAH (*Plataforma dels Afectats per la Hipoteca*), reprenant les revendications pour le droit au logement mais en s'adaptant à ce contexte de crise. Il s'agissait alors de répondre d'abord à des situations d'urgences sociales et habitatives, à court terme, qui n'obtenaient pas de réponses de la part des pouvoirs publics. Néanmoins, c'est fort de ce « terreau social », et de l'existence de militants et activistes en faveur du logement dont ils se sont nourris, que ces nouveaux mouvements ont élargi non seulement leur lutte mais aussi leur base populaire pour s'attacher au débat sur le droit effectif à la ville. Des mouvements tels que DRY (*¡Democracia Real YA !*) ou surtout le très médiatisé *mouvement des Indignés* en 2011 ont porté à son paroxysme l'ébullition des mobilisations et la convergence de revendications sociales anciennes, limitées à un activisme informel, avec celles naissantes d'une part de la population catalane toute entière ; désormais touchée par les effets d'un système économique basé sur le couple secteur immobilier – secteur financier. Les changements politiques récents au niveau de Barcelone (tout comme de Madrid par ailleurs) sont sans aucun doute l'expression la plus marquante de la victoire (du moins à court terme) de ces nouveaux mouvements sociaux et de leurs revendications, dans la volonté de réorienter la politique publique de la ville et du logement plus particulièrement.

Tous ces éléments permettent par conséquent de **valider notre première hypothèse**. En effet, les paramètres structurels et conjoncturels ont sans aucun doute créé les conditions favorables pour l'apparition et la multiplication de démarches d'habitat alternatif établies sur un autre système de valeurs, à commencer par l'usage. Ces conditions s'appuient notamment sur la réappropriation par les habitants de leur « *condition urbaine* »

(Mongin, 2005) et leurs concrétisations en matière de logement. L'habitat alternatif n'est pas le fruit d'une apparition spontanée mais bien de revendications sociales citoyennes en matière de droit au logement et de luttes contre un modèle défaillant, mis au ban par l'explosion de la bulle immobilière. Enfin, le territoire catalan affiche une particularité non seulement sociale, mais aussi légale, qui permet d'offrir à ces démarches un cadre formel pour leur mise en œuvre.

5.1.2. L'habitat alternatif comme expression de valeurs sociétales émergentes

Ce phénomène nouveau, en cours d'apparition, reflète en grande partie le besoin des citoyens de participer activement à la définition et à la construction de leur lieu d'habitat de manière collective, afin de mettre en place d'abord par une démarche horizontale et ensuite (peut-être) par une démarche ascendante un nouveau paradigme social. En effet, dans un contexte où l'État-Providence est peu à peu morcelé selon une logique libérale favorable à une mise en concurrence globale et un affaiblissement des organismes publics, où le secteur privé (au sens des entreprises et des banques) poursuit des objectifs essentiellement marchands et spéculatifs, cherchant la rentabilité et les plus-values à court terme ; la société se trouve en plein renversement et une partie de la citoyenneté tend à se défaire des logiques et des réflexes « traditionnels » pour se prendre en main par elle-même. Il s'agit d'un raisonnement nouveau pour les générations les plus jeunes, mais qui fait écho à d'anciennes expériences menées à l'échelle catalane, dans des contextes politiques autrement plus compliqués. Citons le mouvement associatif de voisinage dans les dernières années du régime franquiste, mais aussi les collectivisations ouvrières menées en Catalogne au cours de la guerre civile espagnole. Cette propension à l'auto-organisation, voire à l'autogestion citoyenne répondent à des pratiques sociales par conséquent bien établies en Catalogne, présentes dans l'*imaginaire sociétal* comme nous venons de le rappeler. C'est pourquoi nous pouvons parler d'un phénomène nouveau éclairé par une conscience collective solidaire et des expériences historiques, à la fois émergent et en réapparition.

Ce mouvement de fond d'auto-organisation et d'autogestion prend alors plusieurs formes et touche différents domaines de la société. C'est par ce même mouvement que se sont organisées par exemple des pratiques citoyennes de réappropriation collective de la ville, tel que le processus de récupération de l'ensemble industriel *Can Batlló*, afin de replacer l'habitant au cœur de la transformation de son espace (de vie comme intime) par la coopération entre le « savoir habitant » et le « savoir expert ». Par conséquent, les revendications autour d'un droit au logement abordable effectif (plus constantes et pratiques) et en général d'un droit à la ville (plus fugaces et idéelles) cohabitent avec des actions citoyennes et des mises en pratique de plus en plus fréquentes. La notion de *nouvelle culture de l'habitat* y prend alors tout son sens, fruit de valeurs communes partagées. Au cours de nos observations, nous avons donc pu mettre en avant le fait que ce *nouveau* paradigme repose sur deux éléments primordiaux, qui structurent la notion et permettent de lui donner corps, matérialisant les nouvelles attentes des citoyens :

- La prégnance de la **valeur d'usage**.
 Parler de l'usage d'un logement, d'un espace, c'est déprécier sa valeur marchande, et donc se concentrer sur le sujet plutôt que sur l'objet. En effet, le logement dans les démarches existantes n'est pas considéré comme un objet purement matériel, un espace vide à occuper, mais bien comme un lieu à habiter, à s'approprier et à construire de manière sociale par le biais de l'autonomie, dont l'usage est le fruit d'une construction mentale et de relations internes (à un foyer, à un groupe habitant) et externes (à un voisinage, à un quartier). L'usage permet donc l'appropriation de l'objet-logement pour en faire un sujet-habitat, dans toute sa dimension sociale, y compris par des « *ajustements pragmatiques* » (Neveu, 2009, p.30). Ce fait est d'ailleurs illustré par l'importance du statut d'usage pour définir la dimension alternative de ces modes d'habitat et d'habiter. La convergence sur la valeur d'usage renvoie donc à la fois à une conception idéale de l'habitat mais aussi réaliste du logement.

- La figure centrale de l'**habitant** au sein d'un **collectif**.
 Si le concept d'usage donne un sens à l'habitat, au lieu habité, il intervient également dans la définition de l'usager à travers l'appropriation et la construction (mentale comme matérielle) de son lieu de vie, interne comme externe, donnant donc toutes les dimensions de l'habitant. Il permet également de sortir l'individu de sa condition personnelle de résident pour en faire un véritable habitant au sens collectif, sous quelque conception matérielle que ce soit. Mais si celui-ci est bien un « je », il n'a de valeur sociale qu'au sein d'un « nous », un groupe, un collectif qui lui permet d'accéder à son habitat. Ce groupe se fonde alors à la fois sur des capacités d'*empowerment* personnel et collectif, mais aussi sur un engagement lui conférant une force, un dynamisme, pour construire une conscience cohérente et convergente pour arriver à ses fins. Ce fait peut mettre en lumière d'*autres* modes de vivre-ensemble, construits afin de révéler les valeurs collectives partagées. Le citoyen intégrant un groupe en apparition ou en consolidation met ainsi ses capacités d'agir au service d'une action collective dans un espace donné, action qui lui confère alors l'existence d'habitant.

Ces deux éléments permettent ainsi aux citoyens de se réapproprier la ville au travers de l'habitat, dans un processus d'auto-organisation. Pour autant, le « savoir citoyen » comme le « savoir habitant » ne suffisent pas à concrétiser une démarche d'habitat alternatif, du moins dans un intervalle de temps ne remettant pas en cause l'engagement et la motivation personnels comme collectifs. Elle doit s'appuyer sur des conditions et des acteurs permettant de matérialiser ce désir, ce souhait individuel par des stratégies d'action collective. C'est là qu'interviennent à la fois l'appropriation de statuts formels d'occupation (MCU, *masoveria urbana*), de formes d'organisation formelle (coopérative), d'innovation collective (financement participatif, actes démonétisés), aidés ou accompagnés par des experts participant ponctuellement à cette matérialisation. En ce sens, le travail préalable d'organismes de promotion de formes d'habitat alternatif tels que *Sostre Cívic*, *CIC* ou *Mula* sont à noter. Ils participent au déploiement d'autres valeurs de l'habitat, d'autres formes de

vivre-ensemble, selon des processus d'auto-organisation des citoyens.

Au final, notre analyse permet de **valider notre deuxième hypothèse**, tout en la nuancant. En effet, les démarches d'habitat alternatif sont la démonstration de la volonté de citoyens de s'affranchir des codes traditionnels d'accès au logement, et de participer de manière active et effective à leurs conditions d'habitants par des stratégies d'action collective. Au-delà de l'accès matériel à un logement, il s'agit également de faire apparaître de nouvelles formes d'habitat et d'habiter par l'intermédiaire de la construction d'un vivre-ensemble solidaire, participatif, collaboratif et mutualisé. Selon cette perspective, ces citoyens traduisent les valeurs portées par les récents mouvements sociaux et la volonté d'un droit à la ville et au logement véritable. Pour ce faire, ils s'appuient non seulement sur leurs connaissances et leurs capacités d'action interne au groupe, mais également sur des acteurs sociaux prêts à les accompagner dans leur démarche.

5.1.3. Une vision plurielle et ambivalente de l'habitat alternatif

L'habitat alternatif est en pleine effervescence actuellement en Catalogne. Sous les effets conjugués de la crise, d'un renouveau des mouvements sociaux et de la volonté de certains citoyens de s'affranchir du système traditionnel du logement, ces démarches tendent à se multiplier ces dernières années, se teintant d'une dimension pragmatique. Il est bien évident que ces initiatives sont perçues comme une solution permettant d'accéder à un logement pour bon nombre des personnes les développant et les intégrant en tant que futurs habitants, accompagnés par un certain engagement en faveur d'une autre culture de l'habitat, du moins d'une sortie du système spéculatif ayant atteint ses limites après la période euphorique du dernier boom immobilier.

Pourtant, qu'est-ce qui définit l'habitat alternatif ? De ce point de vue, il existe différents paramètres permettant d'expliquer, du moins d'exclure certaines pratiques de ce que nous intégrons sous ce terme. En effet, notre problématique de départ énonçait certaines valeurs fortes sur lesquelles fonder notre travail : la participation, la solidarité et la coopération. Ces valeurs sont nées au cours du XIX^{ème} siècle, de la main de théoriciens qui ont émis des principes sur les relations d'entraides et de collaboration des populations ouvrières, au moment de l'avènement de la société industrielle et des rapports de classes. Elles ont donné lieu à des mouvements et des idéologies qui aujourd'hui représentent les initiatives et les pratiques collectives se situant hors du champ du capitalisme traditionnel. Autant de termes qui sont le propre d'un pan entier de l'économie, qui en elle-même est toute une alternative dans notre société basée sur « l'individualisme possessif » (Harvey, 2008), les comportements marchands et intéressés, ainsi que la compétition conflictuelle : l'économie sociale et solidaire. Ce *tiers secteur* est actuellement en pleine expansion un peu partout en Europe, et notamment en Catalogne où il représente un mouvement structuré mettant en pratique au niveau de l'économie certaines revendications des mouvements sociaux en faveur d'un changement de paradigme sociétal : autogestion, aide mutuelle, solidarité, démocratie économique, équité, indépendance entre autres. Dans cette sphère de

l'ESS, le coopératisme est un mécanisme de poids qui prétend mettre en commun les efforts individuels pour arriver à un but. D'où notre intérêt pour le coopératisme catalan en matière de logement, apparu dès la fin du XIX^{ème} siècle, et sur lequel pourrait s'appuyer la notion d'habitat alternatif car partageant *idéologiquement* les mêmes valeurs. Néanmoins, ce système coopératiste de logement, s'il a bien été au départ pensé en tant que solution collective à l'accès au logement abordable, sous l'impulsion notamment du réformateur social Cebrià de Montoliu, a été comme dévoué et démembré par les différents régimes dictatoriaux qu'a connu l'Espagne au cours du XX^{ème} siècle. Le coopératisme de logement fut donc vidé de toutes ses valeurs idéologiques de coopération, d'entraide, d'équité, de participation, pour être mis au service d'une politique de logement populaire axé sur l'accession à la propriété et d'un paternalisme social, moteur notamment du régime franquiste. En « digne » héritier de ce détournement politique, le système coopératiste actuel ne représente qu'un coopératisme de promotion et de construction de logement, un rouage supplémentaire dans la vaste mécanique du « tous propriétaires ! », et dont ses défenseurs ont leur part de responsabilité dans la situation de crise immobilière et du logement.

Par conséquent, l'habitat alternatif, tel que nous l'entendons, a besoin d'autres référents, et ne peut se définir uniquement à travers des doctrines anciennes qui ont été peu à peu mises au service des intérêts capitalistes et de dérives spéculatives. Il s'agit dès lors d'un phénomène nouveau, fruit d'un contexte social exacerbé, au même titre que les mouvements apparus dans les années pré-crise et qui ont pris leur essor dans les années post-crise, telle que l'économie sociale et solidaire. Pour autant, il ne peut intégrer des démarches à court terme, visant à apporter une solution temporaire à des situations d'urgences sociales et habitatives, à des risques d'exclusions, tel que le développement des organismes comme la *PAH* ou encore *Cáritas*. Ces actions, bien qu'indispensables, ne prétendent pas outre mesure remettre en cause fondamentalement les pratiques traditionnelles en matière immobilière ou de logement, mais plutôt s'occuper des conséquences désastreuses actuelles. Elles cherchent surtout à répondre à un vide laissé ou créé par les pouvoirs publics, depuis le tiers secteur et l'activisme social, grâce à la volonté et à l'engagement collectif de citoyens et une stratégie d'aide mutuelle. Si elles s'attaquent aux maux, elles ne s'attaquent pas aux causes (au mal en lui-même), à une politique et un système du logement totalement défaillant, ayant prouvé son incapacité à répondre à des besoins mais plutôt à créer un besoin. Bref, elles ne cherchent pas à mettre en place une nouvelle culture de l'habitat. C'est un peu la même chose pour les démarches de types communautaires qui, si elles se développent à partir d'une logique collective extrêmement forte et prise dans le long terme, ne visent qu'à répondre à un intérêt individuel et à un repliement sur soi, sans volonté d'ouverture et de reproductivité d'un modèle.

L'habitat alternatif doit reposer sur un système de valeurs fortes, qui traversent toute la problématique du logement et transversal à toutes ses composantes : partager l'espace, participer, coopérer, échanger, mutualiser. Il s'empare également de formes légales d'occupation intégrées dans la législation catalane, en les détournant de leur objectif initial par une appropriation. Un tel éclatement des termes, couplé à une certaine jeunesse, offre ainsi à ce phénomène une vision pluri-forme où chaque démarche avance sa propre mise en

pratique, voire sa propre définition. Nous avons ainsi mis en lumière différentes formes d'apparition de ces démarches : les démarches auto-constituées (d'initiative citoyenne), les démarches accompagnées ou en partenariat, enfin les démarches professionnelles. Si au départ elles étaient l'œuvre de groupes pionniers plutôt portés par des idéaux forts, implantées principalement en dehors des espaces urbains (par volonté ou par contrainte financière et foncière), les dernières démarches en projet offrent un brassage plus complet tant au niveau territorial que des motivations. Il serait même possible d'en ajouter une nouvelle, qui (peut-être) prendra corps dans les prochains mois. En effet, l'arrivée d'Ada Colau, ancienne porte-parole de la PAH et activiste pour le droit au logement depuis plus d'une décennie, à la tête de l'*Ajuntament* de Barcelone sonne comme la porte ouverte à un changement (local) de la politique publique en matière de logement. L'annonce ces derniers jours de la volonté du gouvernement municipal de promouvoir les « nouveaux » régimes de tenure³²⁶ sonne alors comme une tentative d'institutionnalisation de l'habitat alternatif par une administration locale, au même titre d'ailleurs que celle développée depuis 2013 par les autorités municipales de Sant Cugat del Vallès et ayant démontré une certaine inertie à se mettre en marche, devant être poussé par une action citoyenne pour se mettre en mouvement. Il s'agirait alors à la fois d'un « retour aux sources » des statuts formels utilisés par les démarches d'habitat alternatif, prévus dans la loi de 2007 comme un renfort, une solution complémentaire dans la politique publique en matière de logement et la création d'un parc locatif à dimension sociale. Cette annonce du gouvernement municipal de Barcelone est accompagnée d'un calendrier programmatique ambitieux à l'échelle de la Catalogne, mais aussi, et c'est là sans doute l'annonce la plus importante, d'une volonté de regrouper acteurs traditionnels du secteur du logement (immobilier et bancaire) et acteurs alternatifs émergents autour d'une « concertation de l'habitat coopératif » (*Taula d'habitatge cooperatiu*). À voir si toutes ces annonces permettent de faire éclore à grande échelle de nouvelles pratiques dans l'accès et la promotion de logement, préalables à l'arrivée d'une nouvelle culture de l'habitat.

Ainsi, nous pouvons finalement valider notre **troisième et dernière hypothèse de travail**. Si les démarches démontrent une tendance claire à une multiplication au cours des dernières années, touchant désormais tous les territoires catalans (y compris la ville de Barcelone), et des liens apparents avec le tiers secteur de l'économie (notamment au niveau du financement) permettant de potentialiser leur développement, tous cela se fait de manière particulièrement déstructurée et sans un ou plusieurs modèles évidents de mises en pratiques. Elles répondent encore à des critères trop individualisés de groupe, par nature divers et variés, ou à des motivations d'influence mal placées, sans une trame méthodologique identifiable, qui finalement ne contribuent pas à son déploiement. À la vue de tous ces éléments nous pouvons affirmer que, bien qu'ayant le vent en poupe, cette effervescence autour de ce phénomène naissant est encore loin d'être un mouvement clair et structuré, l'analyse des différentes initiatives montrant bien de nombreuses divergences pratiques sur les mises en œuvre. L'habitat alternatif fait preuve encore de tâtonnements et

³²⁶ Communiqué de presse du gouvernement municipal, publié le 21 septembre 2015 sur le site de l'*Ajuntament* de Barcelone. Voir url http://eldigital.barcelona.cat/lajuntament-promou-ajuts-per-fer-front-a-lemergencia-habitacional_239334.html (consulté le 9 octobre 2015).

d'expérimentations par de nombreux acteurs de la problématique du logement en Catalogne, qui s'approprient ces nouvelles formes d'occupation de logement (hormis le secteur immobilier, qui ne se l'est pas encore approprié, bien trop occupé à se remettre d'une crise qui l'a totalement dévasté, malgré des tentatives avortées avant cette même crise). Bien que qualifiées de démarches "alternatives", elles ne sont pas moins que le témoignage d'un mouvement face au défi de l'organisation et de la communication, afin de ne plus être de simples grains de sable dans les rouages d'une mécanique historique du logement, bien huilée et monopolisante, et devenir une véritable alternative démocratisée et reconnue, une troisième voie pleine et entière, une option au système immobilio-financier défaillant et pourtant toujours encouragé.

5.2. Une structuration nécessaire pour se transformer en une troisième voie complémentaire et démocratisée

« *Au-delà des idéologies et des tendances, ils se sont connectés avec les préoccupations réelles des gens réels qui vivaient l'expérience humaine réelle qu'ils avaient récupérés* ».

Manuel Castells (2013, p.21).

L'habitat alternatif ne pourra sortir de son caractère mesuré et pour le moins incertain, limité dans ses mises en pratiques à des initiatives innovantes, sans s'organiser et se structurer. Malgré les nombreux courants idéologiques qui s'y croisent, et les objectifs multiples qui composent ses pratiques, il est sans aucun doute possible et surtout nécessaire de dégager plusieurs modèles types, plusieurs lignes directrices, qui permettent de favoriser la diffusion d'un autre système de valeurs fondamentales sur le logement, porté par ces démarches. C'est dans cet objectif qu'a été mené le présent travail de recherche, qui s'achève pourtant sur le constat d'une certaine **immaturité** actuelle de ce phénomène pour convenir à détacher des formes claires permettant une vulgarisation. Pourtant, l'avenir apparaît prometteur par la multiplication des démarches et leur assimilation par des acteurs conventionnels. Il conviendra néanmoins de suivre les évolutions et les mises en pratique de ceux-ci, sans renier les principes fondamentaux du phénomène, comme il a pu être observé par le passé dans le cas du coopératisme de logement.

En tout état de cause, comme l'a souligné Manuel Castells notamment dans son ouvrage (2013) sur les mouvements sociaux citoyens ayant secoué le monde récemment (et dans lequel le mouvement des *Indignés* figure en bonne place), c'est à travers la **mise en réseau** des citoyens que peuvent s'étendre les revendications et les préoccupations, acte préalable à la stabilisation d'un phénomène hétérogène et polysémique, avant d'envisager toute construction ou constitution claire et identifiée. À l'image de ces nouveaux mouvements sociaux, dont elles sont à la fois issues et nourricières, un même processus est sans aucun doute nécessaire en ce qui concerne les démarches d'habitat alternatif, qui reprennent des valeurs partagées par des citoyens pris dans des contextes territoriaux fort différents. C'est par cette voie que pourra se structurer un véritable mouvement alternatif de l'habitat permettant de mettre en place une *autre culture*, ou une *nouvelle culture*, parallèle ou complémentaire au système actuel. Cette mise en réseau peut déjà être observée au niveau de l'économie sociale et solidaire, et des relations sont de plus en plus établies entre les organismes de l'économie alternative et certaines démarches d'habitat alternatif. Par conséquent, ce processus d'association entre acteurs mais surtout entre groupes, qui existe déjà partiellement, se doit d'être plus efficace afin de parvenir à une certaine structuration et à l'identification de plusieurs méthodes, de plusieurs pratiques simples et reproductibles, facilitant leur extension.

Malgré tout, afin de dépasser le cadre territorial auquel nous nous sommes attachés

(et faisant écho par ailleurs à la présentation d'expériences internationales - voir *infra*, partie 3.1.3), nous pouvons nous interroger sur l'opportunité d'une structuration non seulement à l'échelle de la Catalogne, qui propose les bases les plus fortes pour la mise en place d'une troisième voie du logement, mais aussi à l'échelle de toute l'Espagne. En effet, il existe des démarches reposant et défendant de mêmes valeurs dans d'autres territoires de l'État, malgré des outils et des acteurs réduits. Citons notamment les coopératives *Trabensol* (en fonctionnement depuis 2013) ou *Entrepatis* (MCU, en phase projet) à Madrid, l'initiative *Cohousing Verde* (accompagnement de groupes-initiateurs de projets de cohabitat), l'association *Etxekoop* au Pays Basque, la coopérative *Los Milagros* (MCU, en fonctionnement depuis 1991) à Malaga ou encore le mouvement des *Corralas* à Séville, qui tente actuellement d'organiser formellement des okupations auto-organisées par le biais de la cession d'usage.

À l'échelle de la Catalogne, il existe bien évidemment un organisme qui est incontournable lorsque nous évoquons les alternatives d'habitat : l'association *Sostre Cívic*, que nous avons largement évoquée dans le présent travail. Pour autant, elle n'agit pas réellement comme une structuration du phénomène, mais plutôt comme la promotrice d'une vision de l'habitat alternatif à travers la coopérative du même nom, regroupant toutes les initiatives adoptant « son » modèle coopératif de cession d'usage. En tout état de cause, *Sostre Cívic* offre une vision partielle (et partielle) de ce que recouvre l'habitat alternatif en Catalogne, et l'association est par ailleurs très critiquée par les autres composantes, notamment celles favorables à une autogestion pleine et entière des démarches. Elle l'est surtout pour un certain « appétit hégémonique » dans sa volonté (consciente ou non, il est très difficile d'identifier la pensée des membres de l'association sur ce point) d'imposer une vision réglementée de l'habitat alternatif, mais aussi pour une certaine apathie ou inactivité depuis sa naissance à l'heure de concrétiser des projets, coupable alors d'agir défavorablement pour l'apparition de nouvelles démarches, de nouveaux groupes. En outre, rappelons également la publication du guide « *Models alternatius d'accés i tinença de l'habitatge* », édité en 2014 par le CNJC (voir *infra*, partie 4.1.1.), et qui, s'il ne permet pas de créer un réseau de démarches, encore moins des citoyens et des collectifs, offre à connaître les possibilités légales d'accès alternatifs à un logement, ainsi que des principaux acteurs présents en Catalogne pour accompagner les initiatives.

C'est une proposition similaire³²⁷ que porte la plateforme *Masqueunacasa*, dont nous avons déjà parlé brièvement (voir *infra*, partie 4.1.2.2.), destinée principalement à apporter un support auprès des personnes et des collectifs à l'échelle de l'Espagne, qui souhaitent mettre en œuvre un « *processus collectif de logement* » selon les dires de ses promoteurs. Sur base d'une bibliothèque ouverte de ressources et d'expériences menées non seulement en Espagne, mais aussi (et surtout) en Europe et en Amérique du Sud, l'un des objectifs déclarés est bien de créer un réseau, afin de partager des ressources, favoriser un apprentissage mutuel (ou empowerment) et mettre les citoyens en contact avec des professionnels prêts à les accompagner dans les différentes étapes de leur démarche. Au

³²⁷ Le fait que les membres de la coopérative *Celobert* soient engagés dans ces deux initiatives n'est sans doute pas anodin dans la convergence de leurs propositions et objectifs, bien que cela ne soit pas la seule explication.

final, il s'agit de créer les conditions d'un élan permettant d'essaimer les démarches sur tout le territoire espagnol. Néanmoins, menée sur base du volontariat (qui se veut peut ajouter du contenu sur la plateforme, après s'être identifié), *Masqueunacasa* ne prétend pas être un outil exhaustif regroupant toutes les démarches en cours de réflexion ou en phase opérationnelle en Espagne et en Catalogne³²⁸. Elle n'a pas la réelle volonté de structurer le phénomène pour en faire un mouvement, mais seulement d'expliquer et d'informer sur cet *autre* habitat par son accès et son usage, ces *autres* manières d'habiter.

En tout état de cause, si toutes ces actions sont un premier pas nécessaire (et salubre) permettant d'orienter, de guider les personnes et les groupes intéressés par ce type de démarches, il n'en est pas moins qu'elles n'agissent pas comme un regroupement, une « association » (formelle ou non) d'organismes, de tendances, de collectifs, de citoyens. Une telle structure permettrait pourtant de porter un message clair auprès du grand public ou des autorités publiques comme des acteurs immobiliers et financiers traditionnels, pour promouvoir et surtout défendre plusieurs tendances et modèles de l'habitat alternatif fondés sur l'initiative et/ou la participation active des citoyens au sein de groupes, sur la volonté de changer les règles en matière d'accès à un logement abordable, d'usage de l'habitat et de vivre-ensemble solidaire et partagé de l'habiter.

Pour autant, deux annonces très récentes viennent abonder dans le sens de cette structuration du phénomène, mais aussi de ces liens entremêlés avec mouvements sociaux et économie alternative. La première revient à la déclaration le 13 octobre 2015, comme nous l'avons déjà relevé précédemment (voir *infra*, partie 5.1.3), par les autorités publiques barcelonaises de la mise en place d'un espace de travail nommé « *Taula d'habitatge cooperatiu* » au sein du Conseil pour logement social de Barcelone (*Consell de l'Habitatge Social de Barcelona*)³²⁹, et regroupant à la fois acteurs traditionnels et acteurs alternatifs émergents. Selon les termes de l'annonce et l'identité des acteurs intégrés, il semble que l'« habitat coopératif », pour reprendre le terme utilisé, soit perçu comme un instrument permettant de promouvoir la création de logements sociaux et accessibles à Barcelone. Cet espace reviendrait ainsi à intégrer à l'échelle locale la conception portée par les autorités régionales (principalement le *Secretaria d'Habitatge*) sur les « nouvelles » pratiques du logement, et telles que représentées formellement par le modèle d'usage dans la loi du droit au logement de 2007. La seconde relève de la toute récente création, également en octobre 2015, d'un groupe de réflexion assimilé à la XES (*Xarxa d'Economia Solidària* - voir *infra*, partie 3.3.1.2) militant pour la promotion de l'habitat alternatif pris par l'angle de la coopération, et s'appuyant sur l'expérience de quelques démarches « clefs » (notamment *La Borda*, *Cal Cases* ou la COV, qui par ailleurs font partie dudit groupe en tant qu'associées de

³²⁸ Pour preuve, seulement quatre des vingt-cinq démarches recensées pour les besoins du présent travail sont présentées sur la plateforme. À noter que des projets que nous avons qualifiés d'« habitat communautaire » ou d'« habitat social solidaire » (voir *infra*, partie 3.1.1.) y ont également leur place, donnant toute l'ampleur contenue par le terme de « *processus collectif de logement* ».

³²⁹ Communiqué de presse du gouvernement municipal, publié le 13 octobre 2015 sur le site de l'Ajuntament de Barcelone. Voir url <http://premsa.bcn.cat/2015/10/13/lajuntament-impulsa-una-aula-dhabitatge-cooperatiu-com-a-nou-grup-de-treball-dins-del-consell-de-lhabitatge-social-de-barcelona/> (consulté le 13 octobre 2015).

la XES³³⁰). Bien qu'à un stade totalement embryonnaire, cette initiative relève néanmoins l'entrée de plus en plus forte de l'habitat alternatif au sein des acteurs de l'économie sociale et solidaire, selon une approche systémique (réponse, solution à un problème structurel de l'accès au logement) et refusant toute idée de réactivité et d'assistanat. Elle se détache de toute évidence de la vision « primaire » du logement et de son accession défendue par les acteurs publics (institutions régionales et locales du logement) et privés (FCHC - voir *infra*, partie 3.3.2.3), tendant plutôt vers une conception sociale du logement, plus « intégrative », proche de l'idée d'habitat et d'habiter. Ce groupe de réflexion pointe en l'état actuelle vers la promotion de l'habitat alternatif tel que nous le définissons (voir *infra*, partie 3.1).

Fait curieux, la concomitance de la naissance de ces deux initiatives, à quelques jours près, ne relèvent sans doute pas du simple hasard temporel. Elle marque assurément l'apparition d'une forme de **mentalisation** de l'habitat alternatif au-delà des démarches citoyennes « isolées », en tant que phénomène ; et diffusée par l'intermédiaire des mouvements sociaux et de l'économie collaborative au sein des acteurs et groupes organisés touchant à la problématique du logement. Pour autant, elles insistent une nouvelle fois sur une perception pluri-forme, soit en tant que solution de recours à une situation subie, soit en tant que formule du changement du paradigme, preuve d'une conception instable et d'une construction en phase initiale.

En guise de conclusion générale, et afin de projeter les acteurs vers cette perspective de structuration, nous nous référons à la théorie émise par Pierre-Joseph Proudhon en 1863 dans son ouvrage *Du Principe fédératif et de la nécessité de reconstituer le Parti de la Révolution*. Selon celle-ci, la « mutualisation » des efforts, des compétences et des expériences doit être accompagnée par une étape postérieure, celle de les « fédéraliser », prenant alors la forme d'un « Fédéralisme intégral ». Au final, la mise en réseau des acteurs et des initiatives est nécessaire afin de développer et de faire connaître ces alternatives selon des caractéristiques propres et singulières, mais sans volonté de centralisme ou d'hégémonie pouvant déboucher sur une perte d'identité et d'autonomie de chacun des modèles, de chacune des démarches. C'est, de notre point de vue, ce vers quoi devrait s'orienter l'ensemble des acteurs, quelles que soient leurs attentes idéelles et leurs pratiques factuelles, afin d'installer une nouvelle voie du logement, une nouvelle culture de l'habitat en Catalogne.

³³⁰ Le fait de ne pas avoir intégré à ce stade les démarches portées par *Sostre Cívic* en tant que référent du groupe de réflexion de la XES est d'ailleurs à souligner, bien que celle-ci en fasse partie. Néanmoins, si les mises en pratiques de la coopérative de cette entité ne sont pas plébiscitées, tous les membres du groupe de réflexion défendent les valeurs portées par son association, matérialisées par le MCU.

PARTIE 6

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

- A Barcelona la participació canta!* (Collectif), divers auteurs (2008) ... *La participació canta!* Barcelone, version 0.2, disponible en ligne (consulté le 20 mai 2014).
- ADELL ARGILES Ramón, MARTINEZ LOPEZ Miquel (coords) (2004). *¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales*. Madrid, éd. Los Libros de la Catarata, 347 p.
- ADELL Miquel, LARA Anna, MÁRMOL Elvi (2014). « La PAH: Origen, evolución y rumbo ». Revue *Anuario de Movimientos Sociales 2013*, Fundación Betiko, 20 p., disponible en ligne Voir url : <http://fundacionbetiko.org/wp-content/uploads/2014/02/La-PAH.-Origen-evoluci%C3%B3n-y-rumbo.pdf> (consulté le 4 mai 2015).
- AJUNTAMENT DE BARCELONA (2003). *De les cases barates als grans polígons. El Patronat Municipal de l'Habitatge entre 1929 i 1979*. Barcelona, Ajuntament de Barcelona, 210 p.
- ALABART Anna, GAVALDÀ Jordi, VILÀ Gemma (2008). « Els joves i l'habitatge ». Dans BELLET Carme, GANAU Joan, LLOP Josep Maria (éds.). *Habitatge i societat: noves demandes, nous instruments*. Lleida, Milenio, 558 p.
- ALABART VILÀ Anna (1998). « Els Moviments socials urbans a Catalunya ». Dans revue *Revista Catalana de Sociologia*, n° 7, p. 9 à 28, disponible en ligne. Voir url <http://www.raco.cat/index.php/RevistaSociologia/article/view/222489> (consulté le 5 mai 2015)
- ALAMANY Elisenda, SERRÀ Marc, UBASART Gemma (éds.) (2010). *Construint municipi des del moviments socials. Candidatures alternatives i populars i barris en lluita*. Barcelona, Icaria editorial, coll. Política, 199 p.
- ALCALDE VILLACAMPA Javier, ADELL ARGILES Ramón, MARTINEZ LOPEZ Miquel (2004). *Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales*. Madrid, Los Libros de la Catarata, 347 p.
- ALEMANY Adrià, COLAU Ada (2012). *Vides hipotecades. De la bombolla immobiliària al dret de l'habitatge*. Barcelone, Angle, coll. El fil d'Ariadna, n° 52, 191 p.
- ALGUACIL DENCHE Aitana, et al (2013). *La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda*. Madrid, Cáritas / Fundación FOESSA, coll. Estudios, n°36.
- ALIBÉS Josep Maria, CAMPO Manuel, GIRAL Eugeni, HUERTAS CLAVERIA Josep Maria et al. (1975). *La Barcelona de Porcioles*. Barcelona, Editorial Laia, 305 p.
- ALINSKY Saul (1976). *Manuel de l'animateur social : une action directe non violente*. Paris, Le Seuil, Coll. Points politiques, Vol. 96, 250 p. (Titre original : *Rules for Radicals*, 1971).
- ALTMAN David (2010). *Democràcia directa, democràcia representativa i apoderament ciutadà*. Barcelona, Generalitat de Catalunya (Departament d'Interior, Relacions Institucionals i Participació), Coll. participació ciutadana, n°7, 147 p.
- ANDREU Marc (2014). *El moviment ciutadà i la transició a Barcelona: la FAVB (1972-1986)*. Barcelone, thèse de doctorat de la *Universitat de Barcelona, Facultat de Història*. Inédite.

- ANDREU Marc (2015), *Barris, veïns i democràcia. El moviment ciutadà i la reconstrucció de Barcelona (1968-1986)*. Barcelona, L'Avenç, coll. Assaig, 512 p.
- ANTXUSTEGI ETXEARTE Odei (2014). *De suburbi a ciutat. El Pla Popular de Santa Coloma de Gramenet*. Barcelona, Fòrum Grama, 220 p.
- ARIAS GONZÁLEZ Luis (2003). *Socialismo y vivienda obrera en España (1926-1939). La cooperativa socialista de casas baratas "Pablo Iglesias"*. Salamanca, Universidad de Salamanca, coll. Estudios Históricos & Geográficos, nº120, 333 p.
- ASENS Jaume, PISARELLO Gerardo (2012). « Criminalización de la protesta: crónica de una deriva anunciada ». Barcelona, Universitat de Barcelona, revue *Anuari del conflicte social*, p.1105 à 1128.
- AYMERICH CRUELLES Juan (2008). *Las cooperativas y las colectivizaciones obreras en Catalunya como modelos de gestión colectiva. Proceso de regulación legal (1839-1939)*. Barcelone, thèse de doctorat de la Universitat de Barcelona, Facultat de dret. Inédite.
- AYMERICH CRUELLES Juan (2011). *Las cooperativas y las colectivizaciones obreras en Catalunya como modelo de gestión colectiva*. Barcelone, Universitat de Barcelona (Facultad de Dret), 10 p.
- BACQUÉ Marie-Hélène (2000). « De la réforme urbaine au management social : l'exemple du développement communautaire aux Etats-Unis ». Dans la revue *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°86, juin 2000. p.66 à 76. Voir url http://www.annalesdelarechercheurbaine.fr/article.php3?id_article=206 (Consulté le 5 juin 2013)
- BACQUÉ Marie-Hélène (2006). « Empowerment et politiques urbaines aux Etats-Unis ». Revue *Géographie, économie, société*, n° 1/2006, volume 8, p.107 à 124.
- BACQUÉ Marie-Hélène, BIEWENER Carole (2013). « L'empowerment, un nouveau vocabulaire pour parler de participation ? ». Revue *Idées économiques et sociales*, n° 2013/3, volume 173, p.25 à 32.
- BACQUÉ Marie-Hélène, BIEWENER Carole (2013). *L'Empowerment, une pratique d'émancipation*. Paris, La Découverte, 177 p.
- BACQUÉ Marie-Hélène, BLANC Maurice, HAMEL Pierre, SINTOMER Yves (2005). « Éditorial ». Revue *Espaces et sociétés*, 2005/4, 123, p.7 à 19, en ligne. Voir url <http://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2006-1-page-7.htm> (consulté le 24 septembre 2013).
- BACQUÉ Marie-Hélène, CARRIOU Claire (2012). « La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas d'hier » Revue *Métropolitiques*, publié le 11 janvier 2012, disponible en ligne. Voir url : <http://www.metropolitiques.eu/La-participation-dans-l-habitat.html> (consulté le 2 mars 2015).
- BACQUÉ Marie-Hélène, GAUTHIER Mario (2011). « Participation, urbanisme et études urbaines. Quatre décennies de débats et d'expériences depuis "A ladder of citizen participation" de S. R. Arnstein ». Dans la revue *Participations*, n°2011/1, volume 1, p.36 à 66. Voir url <http://www.cairn.info/revue-participations-2011-1-page-36.html#top> (Consulté le 5 juin 2013)

- BACQUÉ Marie-Hélène, HAMEL Pierre (2007). « Démocratie participative et empowerment. Les retombées incertaines de l'action collective ». Dans Communication, Conférence internationale *La participation politique et ses défis : territoires, action collective et registres*, organisée par la Chaire UNESCO « Politiques urbaines et citoyenneté », l'UMR CNRS 5600 et l'Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat, Lyon, 10 et 11 décembre 2007.
- BACQUÉ Marie-Hélène, REY Henri, SINTOMER Yves (dir.) (2005). *Gestion de proximité et démocratie participative : une perspective comparative*. Paris, La Découverte, coll. Recherches, 315 p.
- BACQUÉ Marie-Hélène, SINTOMER Yves (2001). « Gestion de proximité et démocratie participative ». Dans la revue *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°90, p.148 à 155. Voir url http://www.annalesdelarechercheurbaine.fr/article.php3?id_article=132 (Consulté le 5 juin 2013).
- BACQUÉ Marie-Hélène, VERMEERSCH Stéphanie (2007). *Changer la vie? Les classes moyennes et l'héritage de Mai 68*. Paris, Les Editions de l'Atelier (les Editions Ouvrières), 175 p.
- BARTLETT CASTELLÀ Enric (2006). *El dret d'accès a l'habitatge*. Barcelone, Cristianisme i Justícia, 32 p.
- BAYONA Joan (2008). « Immigració, estructura de la llar i demanda d'habitatge ». Dans Carme Bellet, Joan Ganau, Josep M. Llop (éd.). *Habitatge i societat: noves demandes, nous instruments. Lleida, del 16 al 20 d'octubre del 2006*. Lleida, Milenio, 558 p.
- BENEDICTO Jorge, MORÁN María Luz (2002). *La construcción de una ciudadanía activa entre los jóvenes*. Madrid, Instituto de la Juventud, 144 p.
- BERMUDEZ Tere, TRILLA Carme (2014). *Un parc d'habitatges de lloguer social. Una assignatura pendent a Catalunya*. Éditée par La Taula d'entitats del Tercer Sector de Catalunya (en ligne, consulté le 25 février 2015).
- BERNAL Begoña (2008). « ¡Todos propietarios! Una « feliz idea » de la doctrina social de la Iglesia ». Dans DOREL-FERRE Gràcia (dir.), *Vivienda obrera y colonias industriales en la península Ibérica (actas, Terrassa, Museu de la Ciència i de la Tècnica de Catalunya, p.285 à 290*.
- BIAU Véronique, BACQUÉ Marie-Hélène (dir.) (2010). *Habitats alternatifs, des projets négociés ? Rapport PUCA*, 303 p.
Voir url http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/actions_projet_negocie.htm (consulté en mars 2014).
- BLANCO Ismael, CRUZ Helena (2014). « Crisis, urban segregation and social innovation in Catalonia ». Communication, *ECPR General Conference*, Glasgow, 5 septembre 2014, disponible en ligne.
Voir url : https://barrisicrisi.files.wordpress.com/2014/09/glasgow_paper_blanco_cruz.pdf (consulté le 7 mai 2015).
- BLANCO Ismael, CRUZ Helena, MARTÍNEZ Rubén (2015). *Barris desfavorits davant de la crisi. Segregació urbana, innovació social i capacitat cívica*. Disponible en ligne, voir url : www.barrisicrisi.wordpress.com (consulté le 20 mai 2015).
- BLANCO Ismael, LEÓN Marga (2013) « Who's the containment dike? The Spanish Mortgage Victims Platform (Plataforma de Afectados por la Hipoteca – PAH) as a driver of social

- innovation ». Communication présentée lors de la conférence *Interrogating Urban Crisis: Governance, Contestation and Critique*, De Montfort University, Leicester, 9 au 11 septembre 2013, disponible en ligne. Voir url http://www.dmu.ac.uk/documents/business-and-law-ocuments/research/lgru/ismaelblanco_andmargaleon.pdf (consulté le 24 avril 2015).
- BONET i MARTÍ Jordi (2011a). « Cuando cómo participar importa. Análisis de los impactos de la participación ciudadana en las políticas de regeneración del centro histórico de Barcelona ». Revue *URBS. Revista de Estudios Urbanos Y Ciencias Sociales*, n°1(1), p.4 à 26.
- BONET i MARTÍ Jordi (2011b). « De la decepció a la indignació: una anàlisi contextual del moviment 15-m ». IEC – ACS, Annuaire *Societat catalana 2012*, p.113 à 134.
- BONET i MARTÍ Jordi (2012). « El territorio como espacio de radicalización democrática. Una aproximación crítica a los procesos de participación ciudadana en las políticas urbanas de Madrid y Barcelona ». Dans revue *Athenea Digital*, n° 12, p.15 à 28, disponible en ligne. Voir url <http://www.raco.cat/index.php/Athenea/article/viewFile/250914/335795> (consulté le 24 mars 2015).
- BONET i MARTÍ Jordi (2014). « La participació ciutadana en l'urbanisme: potencial i límits ». Dans BONETA Xavier (coord.). *Discursos emergents per a un nou urbanisme*. Bellaterra, IERMB, revue *Papers*, n° 57, p.63 à 70.
- BORDETAS JIMENEZ Ivan (2012). *Nosotros somos los que hemos hecho esta ciudad. Autoorganización y movilización vecinal durante la tardorfranquisme*. Bellaterra, thèse de doctorat de la Universitat Autònoma de Barcelona, Departament d'Història Moderna i Contemporània. Inédite.
- BORGIA SORROSAL Sofía, DELGADO GIL Andrés (2009). « Evolución de las políticas de vivienda en España. Comparativa con la UE-15 ». Revue *Instituto de Estudios Fiscales, Presupuesto y Gasto Público*, n°57/2009, p.33 à 49.
- BORJA Jordi (1974). « Movimientos urbanos de las clases populares: movimiento reivindicativo, movimiento democrático, dualidad de poder ». Revue *Papers*, n°3, p.39 à 61.
- BORJA Jordi (1976). *¿Que són las asociaciones de vecinos?* Barcelona, La Gaya Ciencia, 79 p.
- BORJA Jordi (1976). « Les mouvements sociaux urbains en Espagne ». Revue *Espaces et sociétés*, n°19, p.37 à 57.
- BORJA Jordi (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid, Alianza Editorial, coll. Ensayo, 381 p.
- BORJA Jordi (2009). « La ciutat entre la despossecció i la reconquesta ». Dans la revue *Barcelona Metròpolis*, Barcelone, Ajuntament de Barcelona, n°75, p.1 à 7.
- BORJA Jordi (2010). *Llums i ombres de l'urbanisme de Barcelona*. Barcelone, Editorial 62, Biblioteca Universal Empúries.
- BORJA Jordi (2013). *Revolución urbana y derechos ciudadanos*. Madrid, éd. Alianza Editorial, 376 p.

- BORJA Jordi, MUXI Zaida (2001). *L'espai públic, ciutat i ciutadania*. Barcelone, Diputació de Barcelona.
- BORJA Jordi, MUXI Zaida (2004). *Urbanismo en el siglo XXI, Una visión crítica. Madrid, Bilbao Barcelona, Valencia*. Barcelona, Universitat Politècnica de Catalunya, 231 p.
- BOSCH Jordi (2011). *Les polítiques metropolitanes d'habitatge a Europa. Els casos de Londres, París, Brusel·les i Barcelona*. Barcelone, Diputació de Barcelona, 149 p.
- BOSCH Jordi (2014). *Crisi i habitatge*. Présentation lors du colloque « *Gestió de parcs d'habitatge de lloguer social* », organisé par le centre Ernest Lluch de Barcelone les 7 et 8 octobre 2014 (en ligne, consulté le 26 février 2015).
- BOTELLA ORDINAS Eva, CENTENERO DE ARCE Domingo, TERRASA LOZANO Antonio (2011), « Une tradition hispanique de démocratie locale. Les cabildos abiertos du XVI^e siècle à nos jours ». Revue *La Vie des idées*, mis en ligne le 28 octobre 2011. Voir url <http://www.laviedesidees.fr/Une-tradition-hispanique-de.html> (consulté le 18 septembre 2014).
- BOURDIEU Pierre (2000). *Les structures sociales de l'économie*. Paris, Le Seuil, coll. Liber, 289 p.
- BRENNETOT Arnaud (2010). « David Harvey ou la géographie de la crise ». Revue *L'Espace Politique*, Comptes rendus, mis en ligne le 8 novembre 2010. Voir url : <http://espacepolitique.revues.org/1605>
- BRUNET Roger, FERRAS R., THERY H. (1993). *Les mots de la géographie: dictionnaire critique*, Montpellier, Reclus, 518 p.
- BUDER Stanley (1990). *Visionaries and planners : the garden city movement and the modern community*. New York, Oxford University Press, 292 p.
- BUSQUET Gregory (2012). « L'espace politique chez Henri Lefebvre : l'idéologie et l'utopie ». Revue *Justice spatiale/spatial Justice*, n° 5, Décembre 2012 / Décembre 2013, 11 p. (En ligne, consulté le 21 janvier 2015).
- BUSQUET Grégory, GARNIER Jean-Pierre (2011), « Un pensamiento urbano todavía contemporáneo. Las vicisitudes de la herencia lefebvriana ». Revue *Urban*, n° 2, Madrid, Universidad Politécnica de Madrid, p.41 à 57.
- BUSQUET Jordi, CALSINA Miquel, MEDINA Alfons, TUBERT Gemma (2012). *Les veus dels indignats a Catalunya*. Revue *IDEES*, volume 09/2012-12/2012, n°36, p.24 à 88.
- CAPEL SAEZ Horacio (1975). *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona, Los Libros de la Frontera, 142 p. (1^{ère} édition).
- CAPEL SAEZ Horacio (dir.) (1996). *Habitatge, especialització i conflicte a la ciutat catalana. Actas de las I Jornades de Geografia Urbana. Tàrrrega, 17 i 18 de desembre de 1994*. Tàrrrega, Ajuntament de Tàrrrega, 183 p.
- CAPEL SAEZ Horacio (2005). *El modelo Barcelona: un examen crítico*. Barcelone, Ediciones del Serbal, coll. Arquitectura, 120 p.
- CAPEL SAEZ Horacio (2013). « Urbanisme, politique et économie : pour une approche comparée de l'Espagne et de la France ». Dans COUDROY DE LILLE L., VAZ C., VORMS

- C. (dirs.), *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970. La ville, la démocratie et le marché*, Presses Universitaires de Rennes, Rennes, p.245 à 261.
- CARMONA Moisés, REBOLLO Óscar (2009). *Guia operativa d'acció comunitària*. Barcelona, Ajuntament de Barcelona, coll. Acció Social i Ciutadania, 115 p.
- CARREL Marion, NEVEU Catherine, ION Jacques (2009). *Les intermittences de la démocratie. Formes d'action et visibilitées citoyennes dans la ville*. Paris, L'Harmattan, 314 p.
- CARRIOU Claire, RATOUIS O., SANDER A. (2012). « Effervescences de l'habitat alternatif ». Revue *Métropolitiques*, publié le 11 janvier 2012, disponible en ligne. Voir url : <http://www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html> (consulté le 2 mars 2015).
- CASTELLS Manuel (1972). *La question urbaine*. Paris : éd. François Maspero, 526 p.
- CASTELLS Manuel (1974). *Movimientos sociales urbanos*. Madrid, éd. Siglo XXI, 139 p.
- CASTELLS Manuel (1977). *Ciudad, democracia y socialismo: la experiencia de las asociaciones de vecinos en Madrid*. Madrid. Siglo XXI, 249 p.
- CASTELLS Manuel (1983). *The City and the Grassroots: A Cross-Cultural Theory of Urban Social Movements*. Berkeley, Los Angeles, University of California Press, 419 p.
- CASTELLS Manuel (1998). *Movimientos sociales urbanos*. Madrid, Siglo XXI, 139 p.
- CASTELLS Manuel (2013). *Xarxes d'indignació i d'esperança*. Barcelona, UOC Ediciones, coll. Sociedad red, n° 11, 282 p. (Édition originale en anglais : Polity press, 2012).
- CCC (Confederació de Cooperatives de Catalunya) (2009). « El futur és cooperatiu: nous estils, noves maneres d'emprendre ». *Actes de la 1a Setmana d'Economia Cooperativa*. Barcelone, Generalitat de Catalunya / Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, coll. Textos d'economia cooperativa, n°9, 174 p.
- CERRILLO MARTINEZ Agustí (coord.) (2007). *Governança i bona administració a Catalunya*. Barcelona, Escola d'Administració Pública de Catalunya, Coll. *Materials*, Vol. 22, 175 p.
- CGPJ (2014). Rapport "*Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales*", mis à jour le 11 décembre 2014 (en ligne, consulté le 20 février 2015).
- CHABARD Pierre (2005). « Comment un livre change : Cities in Evolution et les usages de Patrick Geddes (1912-1972). ». Paris, Belin, revue *Genèses*, volume 3/2005, n° 60, p.76 à 97.
- CHAMBON Jean-Louis, DAVID Alix, DEVEVEY Jean-Marie (1982). *Les Innovations sociales*. Paris, Presses Universitaires de France, coll. Que sais-je? (première édition).
- CHECA-ARTASU Martín (2000). *La vivienda social vista por los católicos: el patronato de las viviendas del congreso eucarístico de Barcelona (1952-1965)*. Dans les Actes du congrès international "Los años 50: La arquitectura española y su compromiso con la historia". Pamplona, 16 et 17 mars 2000, p. 115 à 123. Pamplona, T6 Ediciones.
- CHOAY Françoise (dir.) (1972). *Le sens de la ville*. Paris, le Seuil, 183 p. (édition originale en anglais : *Meaning in Architecture*. Londres, Barrie & Rockliff, 1969).

- CHOAY Françoise (1979). *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*. Paris, Le Seuil, coll. Points essais, 446 p. (première édition : 1965).
- CHOAY Françoise (1980). *La Règle et le Modèle. Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*. Paris, Le Seuil, 374 p.
- CIDUR (1977). *Las asociaciones de vecinos en la encrucijada. El movimiento ciudadano en 1976-77*. Madrid, éd. de La Torre, 331 p.
- COLAU Ada, ALEMANY Adrià (2013a). *2007 – 2012: retrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores*. PAH, janvier 2013, (en ligne, consulté le 20 mai 2014).
- COLAU Ada (2013). « La PAH i la conquesta del dret a l'habitatge ». Dans ESTIVILL J. (dir.), *Societat Catalana 2013*, Barcelona, Institut d'Estudis Catalans. Associació Catalana de Sociologia, p.123 à 141.
- COLLET Jordi, GONZÁLEZ Sheila, MAS Pau (2005). « Balance crítica de las experiencias de participación en Cataluña ». Dans MARTÍ OLIVÉ Joel, PASCUAL Jordi, REBOLLO Óscar (coords.). *Participación y desarrollo comunitario en medio urbano: experiencias y reflexiones*. Madrid : éd. IEPALA Editorial et Cimas, coll. Construyendo ciudadanía, n°7, p.41 à 66.
- CONFAVC (2005). *De la protesta... a la proposta: El moviment veïnal a Catalunya*. Barcelona, Quaderns del Centre d'Estudis i Recursos Veïnals, CD.
- CÓRDOBA MENDIOLA H., DALMAU Marc (2014). « Imaginar Can Mangala, el barri cooperatiu de la Bordeta ». Dans LA COL (dir.), *Inventari de Can Batlló: teixint una història col·lectiva*, Barcelona, Secretariat d'Entitats de Sants, Hostafrancs i la Bordeta, p.117 à 144.
- COSTES Laurence (2010). « Le droit à la ville de henri lefevre : quel héritage politique et scientifique ? ». Revue *Espaces et sociétés*, volume 2010/1, n°140-141, Paris, Eres, p.177 à 191.
- CRUZ Helena (2014). « Buits urbans i el nou urbanisme ». Article paru sur le site du journal en ligne *eldiario.es* le 31 décembre (blog *Pista Urbana*) (en ligne, consulté le 6 mai 2015).
- D'ORAZIO Anne (2012). « La nébuleuse de l'habitat participatif. Radiographie d'une mobilisation ». Revue *Métropolitiques*, mis en ligne le 16 janvier. Voir url <http://www.metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html> (consulté le 22 mars 2014).
- DALMAU Marc, MIRO Ivan (2010). *Les Cooperatives obreres de Sants: autogestió proletària en un barri de Barcelona (1870-1939)*. Barcelona, La Ciutat Invisible, 348 p.
- DELGADO JIMÉNEZ Alexandra (2011). « De la crisis fordista a la crisis de la financiarización ». Revue *Polis*, n° 28, 13 p, disponible en ligne. Voir url <http://polis.revues.org/1342> (consulté le 7 octobre 2014).
- DELGADO Manuel (2001). « Carrer, festa i revolta. Els usos simbòlics de l'espai públic a Barcelona (1951-2000) ». Barcelona, *Revista d'etnologia de Catalunya*, n°18, p.143 à 145.

- DELGADO Manuel, LÓPEZ PETIT Santiago (2004). *La otra cara del Fòrum de les Cultures*, S.A. Barcelona, éd Bellaterra, 186 p.
- DELGADO Manuel (2005). *Elogi del vianant: del "model Barcelona" a la Barcelona real*. Barcelona, Edicions de 1984, 165 p.
- DELGADO Manuel (2007). *La Ciudad mentirosa: fraude y miseria del "modelo Barcelona"*. Madrid, Los Libros de la Catarata, 246 p.
- DESC Observatori, PAH (2013). Rapport « Emergencia habitacional en el estado español. La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derechos humanos ». Barcelona, Observatori DESC, 141 p.
- DESROCHE Henri (1976). *Le Projet coopératif. Son utopie et sa pratique. Ses appareils et ses réseaux. Ses espérances et ses déconvenues*. Paris, Éditions Ouvrières, 464 p.
- DESROCHE Henri (1983). *Pour un traité d'économie sociale*. Paris, Coopérative d'édition et d'information mutualiste, 254 p.
- DESROCHE Henri (1990). « Mouvement coopératif et économie sociale en Europe à partir de l'expérience française ». Paris, *La Revue de l'économie sociale*, n°11, p.59 à 87.
- DESROCHE Henri (1991), *Histoires d'économies sociales. D'un tiers état aux tiers secteurs, 1791-1991*. Paris, Syros, 262 p.
- DEVAUX Camille (2015). *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Géographie sociale), 394 p.
- DEWEY John (2010). *Le public et ses problèmes*. Paris, Gallimard, coll. Folio Essais, n°533, 336 p. Édition originale en anglais (1927), *The Public and its Problems*. New York, Holt.
- DONZELOT Jacques (2009). *Vers une citoyenneté urbaine : la ville et l'égalité des chances*, Paris, Éditions de la rue d'Ulm, coll. « La Rue ? Parlons-en ! », 72 p.
- DOREL FERRÉ Gràcia (dir.) ; PERARNAU Jaume, MUÑOZ, Joan (coords.) (2008). *Habitatge obre i colònies industrials a la península Ibèrica. Actes de les Jornades (2002) i del Congrés (2005) celebrats al Museu de la Ciència i de la Tècnica de Catalunya*. Museu de la Ciència i de la Tècnica de Catalunya.
- DORIER-APPRILL Élisabeth, GERVAIS-LAMBONY Philippe (coords.) (2007). *Vies citadines*. Paris, Belin, coll. Mappemonde, 267 p.
- DRAPERI Jean-François (2011). *L'économie sociale et solidaire, une réponse à la crise ? Capitalisme, territoires et démocratie*. Paris, Dunod, 256 p.
- DRAPERI Jean-François (2012). « From cooperative theory to cooperative practice ». Paris, *La revue internationale de l'économie sociale*, RECMA, hors-série, 10 p.
- EIZAGUIRRE Santi (2014). « Quan la societat civil s'oposa a la innovació social ». Barcelona, revue *Eines*, n°19, p.41 à 48.
- EMELIANOFF Cyria (dir.) (2004). *Urbanisme durable ?* Paris, Presses de Sciences Po, Revue *Ecologie & politique*, n°29, volume 2004/2, 244 p.
- ESTEBAN NOGUERA Juli (1999). *El projecte urbanístic, valorar la perifèria i recuperar el centre*. Barcelona, Aula Barcelona, 1999, 64 p.

- ESTEBAN NOGUERA Juli (2007). *L'ordenació urbanística: conceptes, eines i pràctiques*. Barcelona, Diputació de Barcelona, 281 p. (Première édition 2001).
- EUVRARD Anne-Laure (coord.), association COORDIN'ACTION (2011). *Le Livre Blanc de l'habitat participatif. Manifeste pour l'habitat participatif*. Strasbourg, Eco-Quartier Strasbourg, 67 p.
- FABRE Jaume, HUERTAS CLAVERIA Josep Maria (1976). *Tots els barris de Barcelona. Vol. 1-3. Els barris que foren independents*. Barcelona, Edicions 62.
- FABUREL Guillaume (2013). « L'habitant et les savoirs de l'habiter comme impensés de la démocratie participative ». Revue *Cahiers Ramau*, n°6, Presses de l'Ecole d'Architecture de la Villette, p.31 à 53.
- FAUCHARD Liam, MOCELLIN Philippe (2012). *Démocratie participative : progrès ou illusions ?* Paris, L'Harmattan, 278 p.
- FELBER Christian (2012). *La Economía del bien común: un modelo económico que supera la dicotomía entre capitalismo y comunismo para maximizar el bienestar de nuestra sociedad*. Barcelona, Deusto, 286 p.
- FISHMAN Robert, GUILLITTE Pierre (trad.) (1979). *L'utopie urbaine au XX^{ème} siècle. Ebenezer Howard, Franck Lloyd Wright, Le Corbusier*. Sprimont, Pierre Mardaga, coll. Architecture + Recherche, 223 p.
- FOLLÉAS Sarah (2012). « Les coopératives de logements en Uruguay. Une production de l'offre de logements par le tiers secteur ». Revue *Métropolitiques*, publié le 18 janvier, disponible en ligne. Voir URL : <http://www.metropolitiques.eu/Les-cooperatives-de-logements-en.html> (consulté le 4 juillet 2015).
- FOUCAULT Michel (1993). *Surveiller et punir. Naissance de la prison*. Paris, éd. Gallimard, coll. Tel, 364 p. (première édition : 1975).
- FOURQUEMIN Raphaël (2010). *Le tiers secteur de l'habitat : un nouveau concept législatif ?* Paris, Institut d'Urbanisme de Paris, Mémoire de M2, inédit.
- FRAGUELL SANSBELLÓ Rosa Maria (1988). *La Ciutat-Jardí i l'Obra Sindical del Hogar a l'època franquista: el Grup de Sant Narcís de Girona*. Girona, Cercle d'Estudis Històrics i Socials, 211 p.
- FRAGUELL Rosa Maria, VICENTE RUFÍ Joan (2000). « El territori. Ordenació o desordenació i primàcia de la capital ». Dans la revue *Revista de Girona*, n° 200, mai-juin, p.45 à 60.
- FRANQUESA SANCHEZ Jordi (2009). *Una experiència urbana retrobada. Les comunitats jardí a Catalunya*. Barcelone, UPC, coll. CADAU 10, 342 p.
- FREIRE Paulo (1970). *Pedagogía del oprimido*. Montevideo, éd. Terra Nueva, 232 p. (édition originale en portugais, 1968).
- GARCÍA MONTALVO José (2003). « La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias ». Revue *Perspectivas del sistema financiero*, n°78, p.1 à 43, disponible en ligne. Voir url <http://www.econ.upf.edu/~montalvo/wp/pee.pdf> (consulté le 7 octobre 2014).

- GARCÍA MONTALVO José (2006). « Deconstruyendo la burbuja: expectativas de revalorización y precio de la vivienda en España ». Revue *Papeles de Economía Española*, n°109, p.44 à 75, disponible en ligne.
Voir url http://www.econ.upf.edu/~montalvo/vivienda/expect_funcas.doc (consulté le 7 octobre 2014).
- GARNIER Jean-Pierre (2011a). « Du droit au logement au droit à la ville : de quel(s) droit(s) parle-t-on ? ». Revue *L'Homme et la société*, volume 2011/4, n°182, Paris, L'Harmattan, p.197 à 217.
- GARNIER Jean-Pierre (2011b). « La cité à travers l'histoire, Préface ». Dans MUMFORD Lewis, *La cité à travers l'histoire*. Marseille, Agone, p.5 à 18.
- GARNIER Jean-Pierre (2014). « Le droit à la ville de Henri Lefebvre à David Harvey. ». Revue *L'Homme et la société*, volume 2014/1, n°191, Paris, L'Harmattan, p.59 à 70.
- GEDDES Patrick (1968). *Cities in Evolution: an Introduction to the Town Planning Movement and to the Study of Civics*. Chicago, Benn, 409 p (première édition : 1915).
- GERVAIS Richard (1991). *Dialectique et totalitarisme* par Philip Knee. Montréal, Laval théologique et philosophique, vol. 47, n°1, p.139 à 142.
- GHEKIERE Laurent (2007). *Le développement du logement social dans l'Union Européenne : quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire*. Paris, CECODHAS-DEXIA-USH, Dexia Editions, 383 p.
- GHEKIERE Laurent (2008). « Le développement du logement social dans l'Union Européenne ». Revue *Recherches et Prévisions*, n° 94, p.21 à 34, disponible en ligne.
Voir url <https://www.caf.fr/sites/default/files/cnaf/Documents/Dser/PSF/094/RP94-LGhekiere.pdf> (consulté le 7 octobre 2014).
- GIBAND David, SIINO Corinne (2013). « La citoyenneté urbaine pour penser les transformations de la ville ? ». Revue *Annales de géographie*, volume 2013/6, n°694, Paris, Armand Colin / Dunod, p.644 à 661.
- GRÁVALOS GASTAMINZA Maria Asunción (2002). *Economía Social*. Oviedo, Septem, coll. Univeritas, 191 p.
- GUERMOND Yves, MATHIEU Nicole (2005). *La ville durable, du politique au scientifique*. Paris, Quae, 285 p.
- GUESLIN André (1987). *L'invention de l'économie sociale. Idées, pratiques et imaginaires coopératifs et mutualistes dans la France du XIXè siècle*. Paris, Economica, 408 p.
- GUMUCHIAN Hervé (2003). *Les acteurs, ces oubliés du territoire*. Paris, Anthropos, 192 p.
- HARVEY David (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid, Siglo XXI de España, 340 p. (première édition originale en anglais : 1973).
- HARVEY David (2000). « L'espace urbain après le capitalisme : une utopie nécessaire ». Dans *Spaces of Hope* (extrait traduit). Edinburgh, Edinburgh University Press, p.156 à 189.
- HARVEY David (2002). « Ciutat i justícia = Ville et justice ». Revue *Quaderns d'arquitectura i urbanisme*, n°234, p. 38 à 47.

- HARVEY David (2005). *Espacios de esperanza*. Madrid, Akal, Coll. Cuestiones de Antagonismo, Vol. 16, 336 p.
- HARVEY David (2008). *París, capital de la modernidad*. Madrid, Akal, coll. Cuestiones de antagonismo, nº53, 458 p. (Édition originale : *Paris, capital of modernity*. New-York, éd. Routledge, 2006).
- HARVEY David (2008b). « The Right to the city », Revue New Left Review, nº53, volume 09-10 2008, p. 23 à 40
- HARVEY David (2009). « Le droit à la ville ». Dans *La Revue Internationale des Livres et des Idées*, mise en ligne le 12 octobre. Voir url <http://revuedeslivres.net/articles.php?idArt=307> (consulté le 30 mars 2013).
- HARVEY David (2011). *Le Capitalisme contre le droit à la ville. Néolibéralisme, urbanisation, résistances*. Paris, Amsterdam, 96 p.
- HARVEY David (2013). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid, Akal, 240 p.
- HARVEY David, SMITH Neil (2005). *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Bellaterra, Universitat Autònoma de Barcelona, 78 p.
- HAUMONT Bernard, MOREL Alain (dirs.) (2005). *La société des voisins. Partager un habitat collectif*. Paris, Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, 334 p.
- HERCE Manuel (2013). *El negocio del territorio: Evolución y perspectivas de la ciudad moderna*. Madrid, Alianza Editorial, 392 p.
- HERREROS SALA Toni (2004). « Movimiento de las okupaciones y movimientos sociales : elementos de análisis para el caso de Cataluña ». Dans ADELL ARGILES R., MARTINEZ LOPEZ M. (dirs.), *¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: prácticas y contextos sociales*, Madrid, Los Libros de la Catarata, p.129 à 149.
- HOLSTON James (2008). *Insurgent Citizenship. Disjunctions of Democracy and Modernity in Brazil*. Princeton, Princeton University Press, 416 p.
- HOUARD Noémie (coord.) (2011), *Loger l'Europe. Le logement social dans tous ses États*. Paris, la Documentation Française, Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, 392 p.
- HOWARD Ebenezer (1998). *Les cités-jardins de demain*. Paris, Sens et Tonka, coll. Mémoire Volonta, 212 p. (Édition originale : *Garden Cities of To-morrow*. Londres, S. Sonnenschein & co, 1902).
- HUERTAS CLAVERIA Josep Maria et al. (1976). *La Barcelona de Porcioles*. Barcelona, éd. Laia (première édition).
- HUERTAS CLAVERIA Josep Maria (1977). *Las asociaciones de vecinos en la encrucijada. El movimiento ciudadano en 1976-77*. Madrid, Ediciones de la Torre, 331 p.
- HUERTAS CLAVERIA Josep Maria (1997). « El Moviment ciutadà a Barcelona i l'aparició del Pla General Metropolità ». Dans *Regió Metropolitana de Barcelona, 1974-1977*. Bellaterra, IERMB, revue *Papers*, nº 28, p.63 à 68.

- HUERTAS CLAVERIA Josep Maria, ANDREU Marc (1996). *Barcelona en lluita: el moviment urbà 1965-1996*. Barcelona, éd. FAVB, 158 p.
- IBARRA Pedro (dir.) (2008). *La red en la ciudad: Anuario de movimientos sociales 2008*. Barcelona, Icaria, 277 p.
- IDHC (Institut dels Drets Humans de Catalunya), divers auteurs (2011). *El dret a la ciutat*. Barcelone, IDHC, coll. Drets Humans Emergents, n°7, 162 p.
- IEB (divers auteurs) (2012). « Le droit à la ville ». *Revue Bruxelles En Mouvements*, dossier n°259-260, 32 p.
- IINDIGNÉS (Collectif) (2011). *De la dación hipotecaria al parque público de alquiler*. Universidades Indignadas, disponible en ligne. Voir url <http://prouespeculacio.org/wp-content/uploads/2011/09/de-la-daci%C3%B3n-hipotecaria-al-parque-publico-de-alquiler.pdf> (consulté le 7 octobre 2014).
- IINDIGNÉS (Collectif) (2011). *Vivienda en propiedad, un agujero negro paraíso de banqueros y rentistas*. Universidades Indignadas, disponible en ligne. Voir url http://prouespeculacio.org/wp-content/uploads/2011/07/Vivienda-en-propiedad_-agujero-negro-paraiso-de-banqueros.pdf (consulté le 7 octobre 2014).
- IOÉ COLLECTIF (coord.) (2004). *Inmigración y vivienda en España*. Madrid, Ministerio del Trabajo, Observatorio permanente de la inmigración, 253 p.
- JIMÉNEZ Fernando, VILLORIA Manuel (2008). « Percepción social de la corrupción en España ». Dans *Encuentro Urbanismo y Corrupción*, Madrid, Facultad de Derecho, Universidad Autónoma de Madrid, p.169 à 183.
- JOUBE Bernard (2006). « Politiques publiques et empowerment ». *Revue Economie & Humanisme*, n°379, p.99 à 101.
- KEARNS Adrian (1992). « Active Citizenship and Urban Governance ». *Revue Transactions of the Institute of British Geographers, New Series*, volume 17, n°1, p.20 à 34.
- KEMENY Jim (2005). *From Public Housing to the Social Market*, Londres, Routledge, 216 p.
- KENT Fred (coord.), PROJECT FOR PUBLIC SPACES (2005). *The Meatpacking District: A Community Vision for Gansevoort Plaza*, disponible en ligne.
- LACOL (coord.) (2014). *Inventari de Can Batlló: teixint una història col·lectiva*. Barcelona, Secretariat d'Entitats de Sants, Hostafrancs i la Bordeta, coll. Riera de Magòria, 173 p.
- LAVILLE Jean-Louis (2010). *Politique de l'association*. Paris, éd. du Seuil, 368 p.
- LAVILLE Jean-Louis, CATTANI Antonio David (dir.) (2006), *Dictionnaire de l'autre économie*. Paris, Gallimard, coll. Folio Actuel, 720 p.
- LE BAYON Sabine (2008). « L'Espagne de Zapatero : rupture ou continuité ? ». *Revue de l'OFCE*, n° 104, p.5 à 42.
- LEFEBVRE Henri (1968). *Le droit à la ville*. Paris, Anthropos, coll. Société et Urbanisme, 166 p.
- LEFEBVRE Henri (1974). *Le droit à la ville – Espace et politique*. Paris, Anthropos, 281 p.

- LEFEBVRE Henri (2000). *La Production de l'espace*. Paris, Anthropos, coll. Société et Urbanisme, 485 p., 4ème édition (première édition : 1974).
- LELIEVRE Eva, LEVY-VROELANT Claire (1992). *La ville en mouvement : habitat et habitants*. Paris, L'Harmattan, coll. Villes et entreprises, 375 p.
- LÉVY Jacques, LUSSAULT Michel (dirs.) (2003). *Dictionnaire de la Géographie et de l'espace des sociétés*. Paris, Belin, 1 034 p.
- LOUVOT-RUNAVOT Claudie (2001). « Le logement dans l'Union Européenne : la propriété prend le pas sur la location ». Revue *Économie et Statistique*, n°343, p.29 à 50.
- MAFFESOLI Michel (2002). *La transfiguration du politique. La tribalisation du monde postmoderne*. Paris, La Table Ronde, coll. La petite vermillon, 310 p. Réédition augmentée (première édition : Grasset, 1992).
- MAGNAGHI Alberto (2003). *Le projet local*. Sprimont, Pierre Mardaga, collection Architecture+ Recherche, n°44, 123 p. Première édition. (Édition originale : Il progetto locale, Torino, Bollati Boringhieri, 2000, 256 p.).
- MAGRO HUERTAS Tania (2014). *Hacia la ciudad inclusiva. Prácticas sociales urbanas en Barcelona, 1969-1979*. Barcelona, thèse de doctorat de la Universitat Politècnica de Catalunya, Departament de Composició Arquitectònica, 449 p. Inédite.
- MARANDOLA Marthe, LEFEBVRE Geneviève (2009). *Cohabiter pour vivre mieux*. Paris, JC Lattès, 150 p.
- MARSHALL T.H. (1950). *Citizenship and Social Class and Other Essays*, Cambridge, Cambridge University Press, 154 p.
- MARSHALL Tim (éd.) (2004). *Transforming Barcelona. The Renewal of a European Metropolis*. Londres, Routledge, 263 p.
- MARTÍ OLIVÉ Joel, REBOLLO Óscar (2007). *Eines per a la participació ciutadana: Bases, mètodes i tècniques*. Barcelona, Diputació de Barcelona, coll. Papers de participació ciutadana, n° 19, 58 p.
- MARTÍ OLIVÉ Joel, PASCUAL Jordi, REBOLLO Óscar (coords.) (2005). *Participación y desarrollo comunitario en medio urbano: experiencias y reflexiones*. Madrid, éd. IEPALA Editorial et Cimas, coll. Construyendo ciudadanía, n° 7, 307 p.
- MARTÍ COSTA Marc (2009). « Una verdad incómoda: la participación ciudadana en el planeamiento urbano ». Revue *OBJOVI. Observatorio Joven de Vivienda en España*, 15 p.
- MARTÍNEZ GARCÍA David (coord.) (2008). *Els habitatges cooperatius: el sistema de cessió d'ús*. Barcelone, Generalitat de Catalunya/ Institut per a la Promoció i la Formació Cooperatives, coll. Textos d'economia cooperativa, n°3, 140 p.
- MARTÍNEZ LÓPEZ Miguel (2007). « El Movimiento de Okupaciones : Contracultura Urbana y Dinámicas Alter-Globalización ». Revue *Revista de Estudios de Juventud*, n°76, p.225 à 243.
- MARTÍNEZ LÓPEZ Miguel (2003). « Un análisis de la obra de Manuel Castells ». *Revista Internacional de Sociología (RIS)*, n°34, p.81 à 106.

- MASJUAN Eduard (1996). « El urbanismo ecológico de Patrick Geddes y Cebrià de Montoliu ». Dans *Arturo Soria y el urbanismo europeo de su tiempo, 1894-1994*, Madrid, Fundación Cultural del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, p.51 à 65.
- MASJUAN Eduard (2000). *La ecología humana en el anarquismo ibérico: urbanismo "orgánico" o ecológico, neomalthusianismo y naturismo social*. Barcelone, Icaria, coll. Icaria antrazyt. Ecología, n°155, 504 p.
- MAURY Yann (dir.) (2011). *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*. Bruxelles, éd. Bruylant, 496 p.
- MAURY Yann (dir.), Collectif CHAIRECOOP (2014). *Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du XXI^{ème} siècle*, Grenoble, CHAIRECOOP, 438 p.
- MINISTRY OF INFRASTRUCTURE, FEDERCASA (Italian Housing Federation) (2006). *Housing Statistics in the European Union 2005/2006*. Rome, Federcasa 142 p, disponible en ligne. Voir url : http://hofinet.org/upload_docs/Europe%20Housing%20Market%20Statistics%202005%202006.pdf (consulté le 7 octobre 2014).
- MIRALLES BUIL Diego (2014). *Calafou, une coopérative d'habitants en devenir. Une solution viable face à la crise du logement à Barcelone ?* Mémoire de Master en Sciences des Sociétés et de leur environnement, Géographie, Université Lumière Lyon 2, 210 p.
- MIRALLES BUIL Diego (2015). *Les coopératives d'habitation en cession d'usage à Barcelone. La réémergence de l'habitat alternatif comme solution viable face à la crise du logement à Barcelone ?* Mémoire de Master 2 mention « villes et sociétés », Institut d'Urbanisme de Lyon, Université Lumière Lyon 2, 221 p.
- MÓDENES CABRERIZO Juan Antonio (2010). « Una Mirada demogràfica als canvis recents en l'accés a l'habitatge a Catalunya ». Barcelona, Revue *Treballs de La Societat Catalana de Geografia*, p.113 à 140.
- MÓDENES CABRERIZO Juan Antonio, LÓPEZ COLÁS Julián (2014). « Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? ». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, n°148 p.103 à 134.
- MOLINERO Carme. YSÀS Pere (coords.) (2010). *Construint la ciutat democràtica. El moviment veïnal durant el tardofranquisme i la transició*. Barcelona, Icaria, 344 p.
- MONTOLIU Cebrià (1912). *La Ciudad-Jardin*. Barcelone, Ateneu Barcelonès, Publicaciones de la Sociedad Cívica la Ciudad Jardín, 31 p.
- MONTOLIU Cebrià (1913). *La cooperación en el movimiento de la ciudades jardines*. Barcelone, Ateneu Barcelonès, Publicaciones de la Sociedad Cívica la Ciudad Jardín, 39 p.
- MOREAU DEFARGES Philippe (2011). *La gouvernance* (4^e édition). Paris, Presses Universitaires de France, coll. Que sais-je ?, 128 p.
- MORERA Joan (1996). *Borgonyá. 1895-1995 Una Colònia Industrial del Ter*. Vic, Eumo Edicions, p.367 à 404.
- MOULAERT Frank, MARTINELLI Flavia, SWYNGEDOUW Erik, GONZÁLEZ Sara (eds.) (2010). *Can neighbourhoods save the city? Community Development and Social Innovation*. London,

- Routledge, 264 p.
- MUÑOZ Francesc (2004). *urBANALització. La producció residencial de baixa densitat a la província de Barcelona 1985-2001*. Barcelona, UAB, coll. Economia regional i territorial - Economia del sòl i de la vivenda, n°332, 300 p.
- MUÑOZ Francesc (coord.) (1998). *La ciutat fragmentada: grups socials, qualitat de vida i participació*. Dans les Actes de la VI Setmana d'Estudis Urbans de Lleida, del 16 al 20 d'octubre de 1995. Lleida, Universitat de Lleida, p.209 à 214.
- MUÑOZ Francesc (2010). *Local, local. La ciutat que vé*. Barcelona, CCCB, Diputació de Barcelona, 250 p.
- MURRAY Robin, CAULIER-GRICE Julie, MULGAN Geoff (2010). *The Open Book of Social Innovation*. London, The Young Foundation and Nesta, 220 p.
- NAHOUM Benjamin (2014). « Les coopératives d'entraide mutuelle et la propriété collective en Uruguay, éléments clefs d'une pratique soutenable ». Dans MAURY Yann (dir.), Collectif CHAIRECOOP (2014). *Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du XXI^{ème} siècle*, Grenoble, CHAIRECOOP, p.153 à 166.
- NAREDO PEREZ José Manuel, MONTIEL MÁRQUEZ Antonio (2011). *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelone, Icaria, coll. Antrazyt Economía, 174 p.
- NAREDO PEREZ José Manuel (2004). « Perspectivas de la vivienda ». Revue ICE, n° 815, volume Mai-Juin, p.143 à 154.
- NAREDO PEREZ José Manuel (2007). « Comentarios suscitados por las tres reseñas adjuntas de su libro: Raíces económicas del deterioro ecológico y social. Más allá de los dogmas ». Revue RIFP, n° 29, p. 175 à 180.
- NAREDO PEREZ José Manuel (2009). « Ideología económica, crisis y deterioro social ». Revue Archipiélago, n° 83-84, disponible en ligne. Voir url <http://www.elrincondenaredo.org/Biblio-OTR-2009-001.pdf> (consulté le 7 octobre 2014).
- NAREDO PEREZ José Manuel (2010). « El modelo inmobiliario español y sus consecuencias ». Colloque *Urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010)*, Institut d'Urbanisme de Paris, Université de Paris 12 Val-de-Marne, Escuela T.S. de Arquitectura de Madrid, Casa de Velásquez, célébré à Paris les 15 et 16 mars 2010, disponible en ligne. Voir url http://www.elrincondenaredo.org/Biblio-OTR-2010-001_01.pdf (consulté le 7 octobre 2014).
- NASARRE Sergio (2012). « Les tinences intermitges: combinant assequibilitat, flexibilitat i estabilitat en l'accès a l'habitatge ». Dans *Governs locals i polítiques d'habitatge. Balanç i reptes*. Barcelone, Diputació de Barcelona, 19 p.
- NAVARRO Vicenç (2004). *El Estado de bienestar en España*. Madrid, Tecnos, 416 p.
- NEL·LO Oriol (2007). « La nueva política territorial de Cataluña (2003-2006) ». Dans ROMERO Joan, FARINÓS Joaquín (eds.). *Territorialidad y buen gobierno para el desarrollo sostenible. Nuevos principios y nuevas políticas en el espacio europeo*. València, Universitat de València, p.191 à 236.
- NEL·LO Oriol (2008). « Contra la segregació urbana i per la cohesió social: la Llei de barris de Catalunya ». Dans LLOP Josep Maria, VALLS Xavier (coords.). *Ciutats en*

- (re)construcció: necessitats socials, transformació i millora de barris, Barcelona, Consorci Universitat Internacional Menéndez Pelayo de Barcelona-Diputació de Barcelona, p.227 à 246.
- NEL·LO Oriol (2010). « La renovació del planejament urbanístic i els municipis sense pla ». Dans SERRA Agustí (dir.). *Normes de planejament urbanístic dels municipis sense planejament a Catalunya*. Barcelona, Departament de Política Territorial i Obres Públiques, p.9 à 19.
- NEVEU Catherine (dir.) (1999). *Espace public et engagement politique, enjeux et logique de la citoyenneté locale*. Paris, L'Harmattan, coll. Logiques Politiques, 307 p.
- NEVEU Catherine, DELOYE Yves (2007). *Cultures et pratiques participatives: perspectives comparatives*. Paris, L'Harmattan, coll. Logiques Politiques, 396 p.
- NEVEU Catherine (2014). « Citoyenneté et traductions politiques ». *Revue Transeuropéennes (Revue Internationale de Pensée Critique)*, 8 p., disponible en ligne.
- NEZ Héloïse (2011). « Le mouvement des indignés s'ancre dans les quartiers de Madrid ». *Revue Métropolitiques*, paru le 29 juin, disponible en ligne. Voir url: <http://www.metropolitiques.eu/Le-mouvement-des-indignes-s-ancre.html> (consulté le 23 avril 2015).
- OLIVA CASAS Josep (2001). *La confusió de l'urbanisme. Ciutat pública versus ciutat domèstica*. Barcelona, Pòrtic, coll. Visions, n° 3, 286 p.
- ORDUÑA-GIRO Paula, JACQUOT Sébastien (2014). « La production participative d'espaces publics temporaires en temps de crise. Le projet "Pla Buits" à Barcelone ». *Revue Métropolitiques*, paru le 7 novembre, disponible en ligne. Voir url <http://www.metropolitiques.eu/La-production-participative-d.html> (consulté le 7 mai 2015).
- OSTROM Elinor (1990). *Governing the commons. The Evolution of Institutions for Collective Action*. New-York, Cambridge University Press, 280 p.
- OYÓN José Luis (2008). *La quiebra de la ciudad popular. Espacio urbano, inmigración y anarquismo en la Barcelona de entreguerras, 1914-1936*. Barcelone, Ediciones del Serbal, coll. La Estrella Polar, n° 51, 542 p.
- OYÓN José Luis, GALLARDO J.J. (2004). *El cinturón rojinegro. Radicalismo cenetista y obrerismo en la periferia de Barcelona*. Barcelona, Caren, 467 p.
- PADRÓ BUIXEDA Mònica, ÚCAR Xavier (2015). « Comunitats en moviment: els plans de desenvolupament comunitari com a promotors de capital social ». *Revue Educació Social*, n°59, p.112 à 127.
- PALÀ BALANYÀ Roger, TANTULL SOLÉ Anna (2010). « Habitat cooperant ». Dans la revue *Cooperació catalana*, n° 338, décembre, p.23 à 28. Voir url <http://issuu.com/fundaciocagaales/docs/cooperaciocatalana-338> (consulté le 24 janvier 2014).
- PAQUOT Thierry, LUSSAULT Michel, BODY-GENDROT Sophie (dirs.) (2000). *La ville et l'urbain. L'état des savoirs*. Paris, La Découverte, coll. Textes à l'appui, série L'état des savoirs, 443 p.

- PAQUOT Thierry, LUSSAULT Michel, YOUNES Chris (dir) (2007). *Habiter, le propre de l'humain. Villes, territoires et philosophie*. Paris, La Découverte, 384 p.
- PAREJA EASTAWAY Montserrat, PONCE SOLÉ Juli, GARCIA FERRANDO Lúdia (2003). *Urbanisme i habitatge com a eines de desenvolupament sostenible. La necessitat d'anàlisi i actuacions integrades*. Barcelona, Fundació Carles Pi i Sunyer d'Estudis autonòmics i Locals, coll. Estudis, n°11, 194 p.
- PAREJA EASTAWAY Montserrat, SÁNCHEZ MARTÍNEZ María Teresa (2012). « La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro ». Revue *Revista Galega de Economía*, vol. 21, n°2, disponible en ligne.
Voir url https://www.usc.es/econo/RGE/Vol21_2/castelan/bt1c.pdf (consulté le 7 octobre 2014).
- PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (1999). *Barcelona. Les Cases Barates*. Barcelona, Ajuntament de Barcelona, 200 p.
- PAVÍA Marco (1971). « Le paternalisme urbain ». Revue *Espaces et Sociétés*, n°2, p.53 à 60, disponible en ligne sur le site de la BNF (consulté le 4 février 2014).
- PÉNIN Marc (2006). « Charles Gide est-il toujours d'actualité ? ». Dans *La revue internationale de l'économie sociale*, RECMA, n°301, p.65 à 81.
- PÉREZ BARÓ Albert (1966). *Cooperació i Cooperativisme*. Barcelona, Bruguera, 110 p.
- PÉREZ BARÓ Albert (1972). *Les cooperatives a Catalunya*. Barcelona, Institut d'Estudis Catalans, 123 p.
- PÉREZ BARÓ Albert (1974). *Autogestió obreres i altres temes*. Barcelone, éd. Pòrtic, 150 p.
- PÉREZ BARÓ Albert (1989). *Història de les cooperatives a Catalunya*. Barcelona, Crítica, 237 p.
- PÉREZ QUINTANA Vicente, SÁNCHEZ LEÓN Pablo (2008) *Memoria ciudadana y movimiento vecinal. Madrid 1968-2008*. Madrid, Los Libros de la Catarata, 418 p.
- PETRELLA Riccardo (1997). *Le bien commun. Eloge de la solidarité*. Lausanne, éditions Page deux, coll. Cahiers libres, 117 p.
- PINA FERNANDEZ Adrián (2011). « La prise de la Puerta del Sol à Madrid : chronique du mouvement social du 15 Mai ». Revue *Métropolitiques*, paru le 14 juin 2011, disponible en ligne. Voir url : <http://www.metropolitiques.eu/La-prise-de-la-Puerta-del-Sol-a.html> (consulté le 23 avril 2015).
- PINDADO Fernando (2008). *La participación ciudadana es la vida de las ciudades*. Barcelone, Ediciones del Serbal, coll. Res Publica, 336 p.
- PITTINI Alice, LAINO Elsa (2011). *Logement social européen 2012. Les rouages d'un secteur*. Bruxelles, CECODHAS Housing Europe's Observator, disponible en ligne, 104 p.
- PMHB (2009). « El dret de superfície: un nou règim de tinença per a l'habitatge protegit a Barcelona ». Revue *Qüestions d'habitatge*, Patronat Municipal de l'habitatge de Barcelona, n°17, octobre.
- POINTELIN Richard (2014). « Les "Cases barates" de Bon Pastor ou la lutte d'une cité ouvrière face au "modèle Barcelone" ». Dans MAURY Yann (dir.), Collectif

- CHAIRECOOP (2014). *Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du XXI^{ème} siècle*, Grenoble, CHAIRECOOP, p. 375 à 386.
- POMÉS VIVES Jordi, RODRÍGUEZ CALLEJA María (1997). *L'Obrera mataronesa. Un bell i efímer somni (1864-1890). El cooperativisme a Mataró al segle XIX*. Mataró, Caixa d'Estalvis Laietana, 164 p.
- PORTELLI Stefano (2010). *Repensar Bonpastor: una intervenció multidisciplinària independente en un barri afectat per la transformació urbanística*. Revue *Perifèria*, n° 12, 28 p.
- PUCA (Collectif), divers auteurs (2013). « Habitat alternatif : vers un mode de production propre ? ». Paris, PUCA, *Le Quatre Pages*, n°7, 7 p.
- PRADES Jacques (2012). *L'utopie réaliste. Le renouveau de l'expérience coopérative*. Paris, L'Harmattan, coll. Nouvelles Etudes Anthropologiques, 192 p.
- PRAT Enric (coord.) (2004). *Els moviments socials a la Catalunya contemporània*. Barcelona, Universitat de Barcelona, Biblioteca UB. Els Juliolis, 257 p.
- REINER Thomas Andrew (1963). *The place of the ideal community in urban planning*. Philadelphie, University of Pennsylvania Press (première édition), 194 p. Voir url <http://www.questia.com/read/8563434> (consulté le 24 mai 2012)
- RODRIGUEZ ALONSO Raquel (2009). « La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos ». *Boletín CF+S*, n° 47/48, UPM.
- RODRIGUEZ LOPEZ Julio (2006). « Los booms inmobiliarios en España. un análisis de tres períodos ». Revue *Papeles de Economía Española*, n.º109, p. 76 à 90.
- RODRÍGUEZ-VILLASANTE Tomás *et al.* (2000). *La investigación social participativa: Construyendo Ciudadanía, volum1*. Barcelona, Editorial El Viejo Topo, 288 p.
- RODRÍGUEZ-VILLASANTE Tomás *et al.* (2001). *Prácticas locales de creatividad social: Construyendo Ciudadanía, 2*. Barcelona, Editorial El Viejo Topo, 286 p.
- ROMANOS Eduardo (2011). « Les indignés et la démocratie des mouvements sociaux ». Revue *La Vie Des Idées*, mis en ligne le 18 novembre 2011, disponible en ligne. Voir url <http://www.laviedesidees.fr/Les-Indignes-et-la-democratie-des.html> (consulté le 4 janvier 2014).
- SAGARRA Ferran. (dir.) (2003). *De les cases barates als grans polígons. El Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona entre 1929 i 1979*. Barcelona, Ajuntament de Barcelona, Patronat Municipal de l'Habitatge, 207 p.
- SANZ Jarque, SALINAS Ramos (coords.) (2003). *Las cooperativas de viviendas en España : desafíos de presente y futuro*. Avila, Universidad Católica de Avila, 292 p.
- SAREB (2013). *Plan estratégico de Sareb*, mis en ligne le 20 mars 2013. Voir url : <http://www.sareb.es> (consulté le 3 avril 2014).
- SEGAUD Marion (2010). *Anthropologie de l'espace, habiter, fonder, distribuer, transformer*. Paris, Armand Colin, coll. U, 224 p.

- SINTOMER Yves (2008) « Du savoir d'usage au métier de citoyen ? ». Dans TOPÇU, CUNY, SERRANO VELARDE (coord.), *Savoirs en débat*, L'Harmattan, Sciences et Société, p. 75 à 93.
- SOKOLOFF Béatrice (1999). *Barcelone ou comment refaire une ville*. Montréal, Presse Universitaire de Montréal, 211 p.
- STEELE Tom (2007). « Elisée Reclus et Patrick Geddes, géographes de l'esprit ». Revue *Réfractations*, n°4, disponible en ligne.
- SUBIRATS Joan (dir.) (2009). *Participación Ciudadana ... para una Administración deliberativa*. Saragossa, Dirección General de Participación Ciudadana, Gobierno de Aragón, 166 p.
- SUBIRATS Joan (2011). *Otra sociedad, ¿otra política?: de "no nos representan" a la democracia común*. Barcelona, Icaria Editorial, coll. Asaco, n° 8, 103 p.
- SUSSER Ida (2001). *La sociología urbana de Manuel Castells*. Madrid, Alianza Editorial, 526 p.
- TALPIN Julien (2011). « L'essentiel n'est pas de participer. Engagement associatif et transformation personnelle ». Revue *La Vie des idées*, 1er décembre 2011, 12 p. disponible en ligne. Voir url <http://www.laviedesidees.fr/L-essentiel-n-est-pas-de.html> (consulté le 7 octobre 2014).
- TATJER Mercedes (1998). « Los orígenes de la vivienda social en Barcelona: las cooperativas de viviendas en el primer tercio del siglo XX ». Dans CAPEL SAEZ Horacio, LINTEAU Paul-André (coords.). *Barcelona-Montréal. Desarrollo urbano comparado/ Développement urbain comparé*. Barcelona, Publicacions de l'Universitat de Barcelona, coll. Geocrítica. Textos de Apoyo, n°14, p.413 à 434. Voir url <http://www.ub.es/geocrit/tatjbcn.htm> (consulté le 10 février 2012).
- TATJER Mercedes (2008). « L'habitatge a Catalunya des d'una perspectiva històrica: el segle xx ». Dans Actes du Colloque *habitatge i societat: noves demandes, nous instruments. Lleida, del 16 al 20 d'octubre del 2006*, p.17 à 39.
- TER MINASSIAN Hovig (2009). *Ciutat Vella entre rehabilitation et gentrification politiques publiques et changements sociaux dans le centre ancien de Barcelone (1980-2008)*. Thèse de doctorat de géographie, Paris, Université de Paris 1 Panthéon-Sorbonne et Universitat de Barcelona, 572 p.
- TER MINASSIAN Hovig (2009). *Y a-t-il une gentrification à Barcelone ? Le district Ciutat Vella entre 1991 et 2005*. Revue *Géocarrefour*, vol. 84/1-2, p.93 à 103.
- TORRES CAPELL (de) Manuel (1987). *El planejament urbà i la crisi de 1917 a Barcelona*. Barcelone, UPC, 141 p.
- TRILLA Carme (2001). *La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada*. Barcelona, Fundació La Caixa, coll. Estudis Socials, n° 9, 202 p.
- TRILLA Carme (2008). « Necessitats socials i reptes en matèria d'habitatge. La llei 18/2007 del dret a l'habitatge de Catalunya ». Dans Gerència de Serveis d'habitatge, Diputació de Barcelona (coords.). *Ciutats en (re)construcció: necessitats socials, transformació i millora de barris*. Barcelona, Diputació de Barcelona, Coll. Estudis, Série Territori, n°5, p.247 à 258.

- TRILLA Carme (2009). « La llei del dret a l'habatge: aspectes més destacats ». Revue *Revista catalana de dret públic*, n°38, p.97 à 118, disponible en ligne.
Voir url : http://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/llei-habitge-aspectes-mes-destacats-61197554?_ga=1.187868776.190731919.1438249983 (consulté le 7 octobre 2014).
- TRILLA Carme, LÓPEZ Joffre (2009). « Alquiler o propiedad. Un debate tal vez mal enfocado ». Dans NAVARRO Vicente (coord.), *La situación social en España III*, Madrid, Biblioteca Nueva, p.461 à 502.
- TRILLA Carme (2008). « El projecte de llei del dret a l'habitatge de catalunya, principis inspiradors ». Dans Bellet Carme, Ganau Joan, Llop Josep Maria (eds.), *habitatge i societat: noves demandes, nous instruments*. Lleida, del 16 al 20 d'octubre del 2006. Lleida, Milenio, 558 p.
- TURMO Raül (2004). *Andel: el model escandinau d'accès a l'habitatge*. Barcelona, Fundació Jaume Bofill, coll. Finestra Oberta, n° 39, 74 p.
- TURMO Raül (2008). « Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge ». Dans Gerència de Serveis d'habitatge, Diputació de Barcelona (coord.). *Ciutats en (re) construcció: necessitats socials, transformació i millora de barris*. Barcelona, Diputació de Barcelona, Coll. _Estudis, Série _Territori, n° 5, p.353 à 381.
- VALLS Xavier (2001). *Quan l'habitatge fa ciutat*. Barcelona, Aula Barcelona, coll. Model BCN, série Quaderns de gestió, 52 p.
- VILLASANTE RODRIGUEZ Tomás (1976). *Los vecinos en la calle*. Madrid : éd. de La Torre.
- VILLASANTE Tomás (1984). *Comunidades locales: análisis, movimientos sociales y alternativas*. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, coll. Hombre, Sociedad, Ciudad, n° 5, 262 p.
- VORMS Charlotte (2009). « Surproduction immobilière et crise du logement en Espagne », Revue *La Vie des idées*, mise en ligne le 12 mai 2009, disponible en ligne. Voir url <http://www.laviedesidees.fr/Surproduction-immobiliere-et-crise.html> (consulté le 4 janvier 2014).
- VORMS Charlotte (2011). « Barcelone : mobilisations locales ou désespoir global ? ». Revue *Métropolitiques*, paru le 30 novembre 2011, disponible en ligne. Voir url : <http://www.metropolitiques.eu/Barcelone-mobilisations-locales-ou.html> (consulté le 23 avril 2015).
- VORMS Charlotte (2007). « L'implantation des Maisons à Bon Marché dans la périphérie madrilène. Éclatement de l'espace urbain et fragmentation sociale (1923-1931) ». Revue *Histoire urbaine*, n° 19(2), p.31 à 53.
- XES (Xarxa d'Economia Solidària), divers auteurs (2009). *Hi ha una economia que és solidària*, Barcelone, Ecos, 215 p.
- YAGÜE AVIÑO Antonio (2013). *El cooperativisme llibertari com a eina de transformació social: el cas de la Cooperativa Integral Catalana*. Mémoire de Master en Économie Sociale, Universitat de València, 91 p.

DOCUMENTS AUDIOVISUELS

ANGLÉS Ramon, DÍAZ Victor (2015). *Construcció, zona zero*. Reportage, prod. TV3, programme *30 minuts*, émis le 5 juillet 2015, 35 minutes, disponible en ligne. Voir url : <http://www.tv3.cat/30minuts/reportatges/1962/Construccio-zona-zero> (consulté le 5 juillet 2015).

BARBERA Jaume (dir.) (2015). *Cal Cases: un projecte de vida*. Reportage-entretiens, prod. TV3, programme *Retrats*, émis le 8 avril 2015, 50 minutes, disponible en ligne. Voir url : <http://www.ccma.cat/tv3/alcanta/retrats/cal-cases-un-projecte-de-vida/video/5499285/> (consulté le 5 juillet 2015).

LACOL, PANÓPTICA (2011). *Com un gegant invisible. Can Batlló i les ciutats imaginàries*. Film-documentaire, prod. Panóptica, licence Creative Commons, 65 minutes, disponible en ligne. Voir url : <https://vimeo.com/82442928> (consulté le 5 juillet 2015).

AUTRES

Article « entrevista al Didac Costa », paru dans le journal en ligne *Rebelión*, en date du 24 mars 2011.

Article « Recuperant espais, construint habitatge », paru dans le journal *La Directa* n°373, en date du 25 novembre 2014.

Article « De l'emergència a la sobirania residencial », paru sur le site Internet du journal *La Directa*, en date du 20 juin 2015.

GOLLUCCIO Audrey (2011). *Les coopératives d'habitants à l'étranger. Fiche Uruguay*. Disponible en ligne sur le site de l'association Habicoop. Voir url : http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Fiche_Uruguay.pdf (consulté le 4 juillet 2015)

Rapport « Masoveria urbana. Anàlisi de les condicions per a la implantació del règim masoveria urbana », publié par l'Ajuntament d'Olot, 2009.

Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2011). « Formes alternatives de logement : au-delà des murs, l'habitat. », dans *Lutte contre la pauvreté. Contribution au débat et à l'action politiques. Rapport bisannuel 2010-2011*. Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, Bruxelles, p.37 à 64.

TRUELLE Sarah (2010). *Les coopératives d'habitants à l'étranger. Fiche Allemagne*. Disponible en ligne sur le site de l'association Habicoop. Voir url : http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Fiche_Allemagne.pdf (consulté le 4 juillet 2015)

ANNEXE

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE	
<i>Localisation</i>	Sant Cugat del Vallès (La Floresta)
<i>Type d'espace</i>	Périurbain (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	Juin 2014 (occupation informelle) / Mars 2015 (accord de partenariat)
<i>État d'avancement</i>	Études techniques, Logements en cours d'adjudication

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION	
<i>Initiative</i>	Collectif d'occupants puis Institutions municipales
<i>Objectifs préalables</i>	Activisme, Transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	Andel, FUCVAM
<i>Partenariat</i>	Coopérative <i>Sostre Cívic</i> (gestion complète)

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES	
<i>Constitution du groupe</i>	Sous conditions émises par les autorités
<i>Valeurs partagées</i>	-
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Éligibles au régime HPO
<i>Fonctionnement interne</i>	Minime (gestion par <i>Sostre Cívic</i> et <i>Promusa</i> , promoteur public)
<i>Degré de participation</i>	Concertation
<i>Critères de construction</i>	Auto-construction assistée

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES		
<i>Forme de l'habitat</i>	Individuel groupé	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	11 logements (de 45 à 70m2)
	(espaces communs)	Espace de 40m2 ouvert aux entités du quartier
<i>Structure légale</i>	<i>Cooperativa mixta d'habitatges i consumidors Sostre Cívic</i>	
<i>Régime de tenure</i>	"Lloguer protegit amb autoconstrucció assistida en regim de cooperativa (masoveria urbana)"	
<i>Accès au foncier</i>	Droit de superficie à 75 ans (cession de l' <i>Ajuntament</i>)	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES		
<i>Coût total</i>	380 000 €	
<i>Financement</i>	Public (45%), <i>Sostre Cívic</i> via crédit Banque éthique <i>Fiare</i> (55%)	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Droit d'entrée : 100€ mini / Loyer mensuel : 180 à 280€ + frais annexes (à déterminer)
	(complémentaires)	Travail de réhabilitation de son logement

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Vallbona d'Anoia (Anoia)
<i>Type d'espace</i>	Rural (ancienne colonie industrielle)
<i>Date de création</i>	2011
<i>État d'avancement</i>	En fonctionnement depuis 2012, Réhabilitation en cours

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif de 3 "idéologues" (membres de la CIC)
<i>Objectifs préalables</i>	Activisme, transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	Collectivisation, Fouriérisme, Mouvement <i>Okupa</i> , Andel / FUCVAM
<i>Partenariat</i>	CIC

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	Environ 35 personnes
<i>Valeurs partagées</i>	Vie en communauté autogérée, transformation sociale, accès formel à un logement
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Personnes seules, ménages avec / sans enfants, intergénérationnel (majoritairement 25 à 35 ans)
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée hebdomadaire, 6 commissions de travail + 2 coopératives CIC intégrées dans la gestion des espaces de production
<i>Degré de participation</i>	Auto-organisation à autogestion
<i>Critères de construction</i>	Récupération, auto-construction

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Co-habitat, habitat partagé	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	27 logements permanents de 50 m ²
	(espaces communs)	dense : cuisine, salle de repas, salle d'activité, ...
<i>Structure légale</i>	<i>Cooperativa Masos pel decreixement</i>	
<i>Régime de tenure</i>	Location (actuel), MCU(en réflexion)	
<i>Accès au foncier</i>	Location avec option d'achat à 10 ans	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	(logement) 16 800 €	
<i>Financement</i>	Apport initial, Banque éthique (Fiare), Fondation privée	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Droit d'entrée : 560 € (minime) Quote-part (mois) : 175 €
	(complémentaires)	40h de travail communautaire / mois

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Santa Maria d'Oló (Bages)
<i>Type d'espace</i>	Rural
<i>Date de création</i>	2007
<i>État d'avancement</i>	En fonctionnement depuis 2009, réhabilitation achevée

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Activisme, transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	Andel
<i>Partenariat</i>	Association <i>Sostre Cívic</i> (statuts)

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	30 personnes (21 adultes et 9 enfants)
<i>Valeurs partagées</i>	Vie en communauté autogérée, transformation sociale, autre forme d'habiter et d'habitat
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Ménages avec ou sans enfants, mixité générationnelle limitée
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée hebdomadaire (sous 3 formes), 6 commissions de travail Prise de décision par consensus
<i>Degré de participation</i>	Autogestion
<i>Critères de construction</i>	Récupération, auto-construction, Éco-construction

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Co-habitat	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	13 logements individuels (équipements minimes)
	(espaces communs)	dense : bâtiment entier et espaces extérieurs
<i>Structure légale</i>	<i>Societat cooperativa d'habitatges</i>	
<i>Régime de tenure</i>	MCU	
<i>Accès au foncier</i>	Achat par la coopérative	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Environ 500 000 €	
<i>Financement</i>	Apport initial, crédit de la banque éthique Fiare (450 000 €)	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Droit d'entrée : entre 3 000 et 30 000 € Quote-part (mois) : entre 200 et 400 €
	(complémentaires)	Heures de travail communautaire (sur base de 1h = 10 €)

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	C/ Pere IV nº58, Barcelona (Poblenou)
<i>Type d'espace</i>	Urbain dense (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2012
<i>État d'avancement</i>	Projet abandonné

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Coopérative Biciclot
<i>Objectifs préalables</i>	-
<i>Modèles référentiels</i>	-
<i>Partenariat</i>	Sostre Cívic

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	-
<i>Valeurs partagées</i>	-
<i>Caractéristiques des ménages</i>	-
<i>Fonctionnement interne</i>	-
<i>Degré de participation</i>	-
<i>Critères de construction</i>	-

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	-
<i>Ampleur</i>	(espaces privés) -
	(espaces communs) -
<i>Structure légale</i>	-
<i>Régime de tenure</i>	-
<i>Accès au foncier</i>	-

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	-
<i>Financement</i>	-
<i>Conditions d'accès</i>	(financières) -
	(complémentaires) -

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Sant Antoni de Vilamajor (Vallès Oriental)
<i>Type d'espace</i>	Rural (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2013
<i>État d'avancement</i>	En fonctionnement depuis 2014, réhabilitation en cours

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Activisme, transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	Mouvement <i>Okupa</i>
<i>Partenariat</i>	CIC

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	8 personnes
<i>Valeurs partagées</i>	Émancipation, transformation sociale, vivre-ensemble, bien commun, écologie
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Personnes proches mouvement <i>Okupa</i> et nouveaux mouvements sociaux
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée
<i>Degré de participation</i>	Autogestion
<i>Critères de construction</i>	Récupération, auto-construction, Éco-construction

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Habitat partagé	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	Minimes : chambre individuelle
	(espaces communs)	Dense : ensemble des espaces et usages
<i>Structure légale</i>	Non connue	
<i>Régime de tenure</i>	Non connue	
<i>Accès au foncier</i>	Achat (<i>compra a terminis</i>)	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Non connue	
<i>Financement</i>	Apport initial (autres ?)	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Non connue
	(complémentaires)	Non connue

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

Localisation	La Cellera de Ter (la Selva)
Type d'espace	Rural
Date de création	2010
État d'avancement	Stade réflexion (initiative stoppée depuis 2012)

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

Initiative	Collectif futurs habitants
Objectifs préalables	Épanouissement dans un collectif
Modèles référentiels	-
Partenariat	Association <i>Sostre Cívic</i>

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

Constitution du groupe	3 ménages (depuis 2012)
Valeurs partagées	Accès à un logement, sauvegarde d'un patrimoine familiale
Caractéristiques des ménages	Ménages avec / sans enfants
Fonctionnement interne	-
Degré de participation	-
Critères de construction	-

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

Forme de l'habitat	Co-habitat
Ampleur	(espaces privés) -
	(espaces communs) -
Structure légale	(envisagée) <i>Societat cooperativa d'habitatges</i>
Régime de tenure	(envisagé) MCU
Accès au foncier	(projeté) Donation

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

Coût total	-
Financement	-
Conditions d'accès	(financières) -
	(complémentaires) -

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Barcelone et communes voisines
<i>Type d'espace</i>	Urbain (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2013
<i>État d'avancement</i>	Stade réflexion et constitution du groupe

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Épanouissement personnel au sein d'un collectif
<i>Modèles référentiels</i>	Coopérative <i>Trabensol</i> (Madrid), Coopérative <i>Los Milagros</i> (Malaga)
<i>Partenariat</i>	Association et coopérative <i>Sostre Cívica</i>

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	15 personnes (30 projetées)
<i>Valeurs partagées</i>	Vivre-ensemble, bien vieillir, autonomie
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Ménages seniors (couples ou personnes seules)
<i>Fonctionnement interne</i>	-
<i>Degré de participation</i>	Auto-organisation
<i>Critères de construction</i>	-

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Co-habitat	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	-
	(espaces communs)	-
<i>Structure légale</i>	(projetée) <i>Societat cooperativa d'habitatges</i> (intégrée à <i>Sostre Cívica</i>)	
<i>Régime de tenure</i>	MCU	
<i>Accès au foncier</i>	-	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	-	
<i>Financement</i>	-	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	-
	(complémentaires)	-

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Barcelone et communes voisines
<i>Type d'espace</i>	Urbain (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2010
<i>État d'avancement</i>	Stade réflexion et constitution du groupe

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Épanouissement personnel au sein d'un collectif
<i>Modèles référentiels</i>	Coopérative <i>Trabensol</i> (Madrid), Coopérative <i>Los Milagros</i> (Malaga)
<i>Partenariat</i>	-

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	6 à 8 personnes
<i>Valeurs partagées</i>	Vivre-ensemble, bien vieillir, autonomie, accès au logement de femmes seules
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Ménages seniors (couples ou femmes seules)
<i>Fonctionnement interne</i>	-
<i>Degré de participation</i>	Autogestion
<i>Critères de construction</i>	Éco-construction

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Co-habitat	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	-
	(espaces communs)	-
<i>Structure légale</i>	(projetée) <i>Societat cooperativa d'habitatges</i>	
<i>Régime de tenure</i>	MCU	
<i>Accès au foncier</i>	-	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	-	
<i>Financement</i>	-	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	-
	(complémentaires)	-

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	El Prat de Llobregat (Baix Llobregat)
<i>Type d'espace</i>	Urbain (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	1962
<i>État d'avancement</i>	Dernière promotion : 2011, prochaine phase en réflexion

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Assemblée populaire regroupant divers collectifs (syndicats, JOC, PSUC)
<i>Objectifs préalables</i>	Activisme (idéologie politique)
<i>Modèles référentiels</i>	-
<i>Partenariat</i>	-

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	Plus de 1 000 sociétaires
<i>Valeurs partagées</i>	Accès à un logement, autogestion, vivre ensemble
<i>Caractéristiques des ménages</i>	(actuellement) Retraités et troisième âge, intergénérationnel
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée
<i>Degré de participation</i>	Autogestion
<i>Critères de construction</i>	Éco-construction (dernière promotion)

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Individuel groupé (49 communautés de voisinage, 78 locaux commerciaux, 1 résidence pour jeunes)	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	1070 logements individuels, 10 bâtiments
	(espaces communs)	Par bâtiment + bâtiments communautaires
<i>Structure légale</i>	<i>Societat cooperativa d'habitatges</i>	
<i>Régime de tenure</i>	Achat, Location (en régime HPO), MCU (projeté)	
<i>Accès au foncier</i>	Achat	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Suivant la promotion	
<i>Financement</i>	Autofinancement partiel, crédit hypothécaire "classique"	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Propre à chaque promotion
	(complémentaires)	-

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Vilassar de Mar (Maresme)
<i>Type d'espace</i>	Périurbain (Aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2013
<i>État d'avancement</i>	Stade réflexion

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Épanouissement personnel au sein d'un collectif
<i>Modèles référentiels</i>	Coopérative <i>Trabensol</i> (Madrid), Coopérative <i>Los Milagros</i> (Malaga)
<i>Partenariat</i>	Association et coopérative <i>Sostre Cívic</i>

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	Non connue
<i>Valeurs partagées</i>	Vivre-ensemble, bien vieillir, autonomie
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Personnes de plus de 50 ans, retraités et troisième âge
<i>Fonctionnement interne</i>	Non connue
<i>Degré de participation</i>	Non connue
<i>Critères de construction</i>	Non connue

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	-
<i>Ampleur</i>	(espaces privés) -
	(espaces communs) -
<i>Structure légale</i>	(projetée) <i>Societat cooperativa d'habitatges</i>
<i>Régime de tenure</i>	MCU
<i>Accès au foncier</i>	-

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	-
<i>Financement</i>	-
<i>Conditions d'accès</i>	(financières) -
	(complémentaires) -

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Gironès (Vall de Llémèna)
<i>Type d'espace</i>	Rural
<i>Date de création</i>	2009
<i>État d'avancement</i>	Stade développement

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif de professionnels
<i>Objectifs préalables</i>	Transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	<i>Transition Towns</i>
<i>Partenariat</i>	-

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	24 ménages
<i>Valeurs partagées</i>	Soutenabilité, permaculture, vivre ensemble, projet éthique
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Intergénérationnel
<i>Fonctionnement interne</i>	-
<i>Degré de participation</i>	Conciliation
<i>Critères de construction</i>	Eco-construction, auto-construction

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	individuel groupé	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	24 maisons individuelles
	(espaces communs)	6 locaux partagés
<i>Structure légale</i>	-	
<i>Régime de tenure</i>	MCU	
<i>Accès au foncier</i>	-	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Non connue	
<i>Financement</i>	Apport initial, prêt d'une banque éthique, subventions publiques, mécénat	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Droit d'entrée : 40 000 € Quote-part (mois) : non définie
	(complémentaires)	-

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Esblada (Alt Camp)
<i>Type d'espace</i>	Rural
<i>Date de création</i>	2014
<i>État d'avancement</i>	Stade développement, consolidation du groupe

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	Non connue
<i>Partenariat</i>	Association <i>Sostre Cívic</i> (statuts)

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	7 ménages (13 adultes et 9 enfants) (20 projetés)
<i>Valeurs partagées</i>	Transformation sociale, vie en communauté autogérée, permaculture
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Ménages agés d'entre 30 et 40 ans avec / sans enfants Intergénérationnel (projeté)
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée, commissions de travail
<i>Degré de participation</i>	Autogestion
<i>Critères de construction</i>	Éco-construction, auto-construction

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Individuel groupé	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	14 maisons individuelles
	(espaces communs)	Bâtiments communautaire
<i>Structure légale</i>	<i>Societat cooperativa d'habitatges</i>	
<i>Régime de tenure</i>	MCU	
<i>Accès au foncier</i>	Achat par la coopérative	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Non connue	
<i>Financement</i>	Apport initial, prêt à banque éthique, subventions publiques, particuliers	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Droit d'entrée : 1 000 € (minime) / Quote-part (mois) : 130 € (prêt) + Frais annexes
	(complémentaires)	10h hebdomadaire de travail communautaire

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Barcelona (Poble Sec)
<i>Type d'espace</i>	Urbain dense (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2014
<i>État d'avancement</i>	Stade réflexion

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants, <i>Ateneu cooperatiu La Base</i>
<i>Objectifs préalables</i>	Activisme, transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	-
<i>Partenariat</i>	-

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	Non connue
<i>Valeurs partagées</i>	Accès à un logement, auto-organisation et autogestion, vivre-ensemble, antispéculation
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Non connue
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée
<i>Degré de participation</i>	Autogestion
<i>Critères de construction</i>	-

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Co-habitat	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	-
	(espaces communs)	-
<i>Structure légale</i>	-	
<i>Régime de tenure</i>	MCU	
<i>Accès au foncier</i>	-	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	-	
<i>Financement</i>	-	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	-
	(complémentaires)	-

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

Localisation	Barcelona (La Bordeta), site de <i>Can Battló</i>
Type d'espace	Urbain dense (aire métropolitaine de Barcelone)
Date de création	2012
État d'avancement	Stade Études techniques, groupe d'habitants définitif

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

Initiative	Collectif futurs habitants, plateforme <i>Recuperem Can Battló</i>
Objectifs préalables	Activisme, transformation sociale
Modèles référentiels	Andel / FUCVAM, COV El Prat, Cal Cases
Partenariat	<i>LaCol</i> (architecture), <i>Col·lectiu Ronda</i> (juridique), <i>La Ciutat Invisible</i> (comptable), <i>Coop57</i> (financier), <i>Sostre Cívic</i> (statuts)

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

Constitution du groupe	65 personnes (30 ménages)
Valeurs partagées	Accès à un logement, auto-organisation et autogestion, vivre-ensemble, antispéculation
Caractéristiques des ménages	Intergénérationnel Éligibles au régime HPO
Fonctionnement interne	Assemblée générale, 6 commissions de travail + 4 structures professionnelles en accompagnement
Degré de participation	Auto-organisation
Critères de construction	Éco-construction, Auto-construction

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

Forme de l'habitat	Co-habitat	
Ampleur	(espaces privés)	30 logements de 45 à 80 m ²
	(espaces communs)	dense : buanderie, esp. Invités, cuisine, salle...
Structure légale	<i>Societat cooperativa mixta d'habitatges i consumidors</i> (60 sociétaires)	
Régime de tenure	MCU (sous régime HPO)	
Accès au foncier	Droit de superficie à 75 ans (cession de l'Ajuntament)	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

Coût total	(estimation) 2 400 000 €, pour 2.935 m ² de superficie utile	
Financement	Apport initial, crédit par Coop57, mécénat extérieur, particuliers	
Conditions d'accès	(financières)	Droit d'entrée : 12 000 € à 18 000 € /Quote-part (mois) : 350 € à 700 €
	(complémentaires)	Travail communautaire (phases construction et gestion / entretien)

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	C/ Sant Jaume-Urb. Canyelles 43710 Santa Oliva (Baix Penedès)
<i>Type d'espace</i>	Rural
<i>Date de création</i>	1999
<i>État d'avancement</i>	En fonctionnement depuis 2012 Construction bâtiment communautaire en cours, phase 2 en attente

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants (sous l'impulsion d'une personne)
<i>Objectifs préalables</i>	Épanouissement personnel au sein d'un collectif
<i>Modèles référentiels</i>	Coopérative <i>Trabensol</i> (Madrid), Coopérative <i>Los Milagros</i> (Malaga)
<i>Partenariat</i>	-

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	25 à 30 personnes
<i>Valeurs partagées</i>	Vivre ensemble, bien vieillir, autonomie, permaculture
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Ménages seniors (couples ou personnes seules)
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée, commissions de travail
<i>Degré de participation</i>	Autogestion
<i>Critères de construction</i>	Éco-construction

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Individuel groupé avec équipements partagés (résidence)	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	16 logements de 60 m ² + 16 futurs de 36 m ²
	(espaces communs)	Bâtiment de 900 m ² (équipements adaptés)
<i>Structure légale</i>	<i>Societat cooperativa d'habitatges</i>	
<i>Régime de tenure</i>	MCU	
<i>Accès au foncier</i>	Achat par la coopérative	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Non connue	
<i>Financement</i>	Apport initial complet de chaque habitant	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Coût total logement : 150 000 € par logement (phase 1) ; 80 000 € (phase 2) / Quote-part : 35€
	(complémentaires)	Travail communautaire

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Colònia Vilaseca, 29 - 08571 Sant Vicenç de Torelló (Manlleu, Osona)
<i>Type d'espace</i>	Périurbain (bâtiment au sein ancienne colonie industrielle)
<i>Date de création</i>	2012
<i>État d'avancement</i>	En fonctionnement depuis 2013, réhabilitation en cours

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	Andel / FUCVAM, Cal Cases
<i>Partenariat</i>	Association <i>Sostre Cívic</i> (statuts et conseils)

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	9 adultes et 2 enfants
<i>Valeurs partagées</i>	Vivre-ensemble coopératif, solidaire et éthique
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Personnes seules, familles avec / sans enfants (entre 30 et 40 ans)
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée, commissions de travail
<i>Degré de participation</i>	Autogestion
<i>Critères de construction</i>	Récupération, Auto-rénovation

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Habitat partagé (bâtiment unique)	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	Minime : 4 chambres individuelles
	(espaces communs)	Dense : ensemble des espaces et usages
<i>Structure légale</i>	<i>Societat cooperativa d'habitatges</i> (10 sociétaires)	
<i>Régime de tenure</i>	MCU	
<i>Accès au foncier</i>	Achat par la coopérative	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Environ 300 000 € (achat et travaux de rénovation)	
<i>Financement</i>	Apport initial, prêt d'un particulier, revenus des produits de la coopérative	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Droit d'entrée : 500 € (minime) / Quote-part (mois) : 150 € (mini)
	(complémentaires)	Heures de travail communautaire (sur base de 1h = 10 €)

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Barcelona (Carrer Pomaret, Sarrià)
<i>Type d'espace</i>	Urbain (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2011
<i>État d'avancement</i>	En fonctionnement depuis 2011

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	-
<i>Partenariat</i>	Association <i>Sostre Cívic</i> (contrat)

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	12 personnes
<i>Valeurs partagées</i>	Accès à un logement abordable
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Personnes seules ou en couple, entre 20 et 30 ans
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée
<i>Degré de participation</i>	Auto-organisation
<i>Critères de construction</i>	-

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Habitat partagé (bâtiment unique)	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	Minime : chambres individuelles
	(espaces communs)	Dense : ensemble des espaces et usages
<i>Structure légale</i>	-	
<i>Régime de tenure</i>	Location	
<i>Accès au foncier</i>	Bail locatif de 5 ans	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	-	
<i>Financement</i>	-	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Loyer mensuel : 20 € / personne
	(complémentaires)	-

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Barcelona (Poble Sec)
<i>Type d'espace</i>	Urbain dense (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2013
<i>État d'avancement</i>	En fonctionnement depuis 2013, réhabilitation en cours

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	Mouvement <i>Okupa</i>
<i>Partenariat</i>	-

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	Non connue
<i>Valeurs partagées</i>	Accès à un logement abordable
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Non connue
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée
<i>Degré de participation</i>	Auto-organisation
<i>Critères de construction</i>	-

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Habitat partagé (bâtiment unique)	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	Minime : chambres individuelles
	(espaces communs)	Dense : ensemble des espaces et usages
<i>Structure légale</i>	-	
<i>Régime de tenure</i>	Masoveria urbana	
<i>Accès au foncier</i>	Bail locatif de 5 ans	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Non connue	
<i>Financement</i>	Non connue	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Non connue
	(complémentaires)	Non connue

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Barcelona (Can Baró, Horta-Guinardó)
<i>Type d'espace</i>	Urbain dense (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2012
<i>État d'avancement</i>	En fonctionnement depuis 2013, réhabilitation en cours

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	Mouvement <i>Okupa</i>
<i>Partenariat</i>	CIC

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	6 personnes (8 au départ)
<i>Valeurs partagées</i>	Accès à un logement Défense de valeurs collectives
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Personnes seules de moins de 35 ans
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée
<i>Degré de participation</i>	Autogestion
<i>Critères de construction</i>	Récupération, auto-construction

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Habitat partagé (bâtiment unique)	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	Minime : chambres individuelles
	(espaces communs)	Dense : ensemble des espaces et usages
<i>Structure légale</i>	Association	
<i>Régime de tenure</i>	Masoveria urbana	
<i>Accès au foncier</i>	Bail locatif de 5 ans	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Environ 7 000 € pour ensemble des travaux obligatoires	
<i>Financement</i>	Financement participatif (<i>Crowdfunding</i>), apport personnel, dons (monétaires et temps)	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Sans obligation
	(complémentaires)	Obligation contractuelle de 5h de travail / semaine

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Vallès Oriental
<i>Type d'espace</i>	Périurbain (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2011
<i>État d'avancement</i>	Stade réflexion (initiative stoppée depuis 2013)

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Épanouissement personnel au sein d'un collectif
<i>Modèles référentiels</i>	Coopérative <i>Trabensol</i> (Madrid), Coopérative <i>Los Milagros</i> (Malaga)
<i>Partenariat</i>	-

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	-
<i>Valeurs partagées</i>	Vivre-ensemble, bien vieillir, autonomie
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Personnes de plus de 50 ans, retraités et troisième âge
<i>Fonctionnement interne</i>	-
<i>Degré de participation</i>	-
<i>Critères de construction</i>	-

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Co-habitat	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	-
	(espaces communs)	-
<i>Structure légale</i>	-	
<i>Régime de tenure</i>	MCU	
<i>Accès au foncier</i>	-	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	-	
<i>Financement</i>	-	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	-
	(complémentaires)	-

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Raval (Barcelona)
<i>Type d'espace</i>	Urbain dense (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2012
<i>État d'avancement</i>	En fonctionnement depuis 2012

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	CIC
<i>Objectifs préalables</i>	Transformation sociale, accès à un logement abordable
<i>Modèles référentiels</i>	Mouvement <i>Okupa</i> , FUCVAM
<i>Partenariat</i>	-

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	Sous conditions émises par l' <i>Oficina de Vivienda</i> (ordre d'inscription)
<i>Valeurs partagées</i>	Accès à un logement abordable
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Ménages en situation résidentielle précaire
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée
<i>Degré de participation</i>	Auto-organisation assistée
<i>Critères de construction</i>	Non connue

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Co-habitat faible	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	8 logements individuels
	(espaces communs)	Minime : salle d'activité ouverte au voisinage
<i>Structure légale</i>	<i>Cooperativa Masos pel decreixement</i>	
<i>Régime de tenure</i>	Location	
<i>Accès au foncier</i>	Bail locatif de 5 ans	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Non connue	
<i>Financement</i>	Non connue	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Quote part (mensuelle) : 150 € / mois
	(complémentaires)	Non connue

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Carrer Princesa 49 - Barcelona (El Born, Ciutat Vella)
<i>Type d'espace</i>	Urbain dense (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2012
<i>État d'avancement</i>	Stade Études techniques, Logements en cours d'adjudication

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Coopérative <i>Sostre Cívica</i>
<i>Objectifs préalables</i>	Transformation sociale, accès à un logement abordable
<i>Modèles référentiels</i>	Andel
<i>Partenariat</i>	PAH

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	Selon les conditions émises par la coopérative	
<i>Valeurs partagées</i>	Accès à un logement abordable	
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Intergénérationnel Éligibles au régime HPO	
<i>Fonctionnement interne</i>	-	
<i>Degré de participation</i>	Partenariat	
<i>Critères de construction</i>	Auto-construction, éco-réhabilitation	

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Co-habitat (bâtiment unique)	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	5 logements individuels
	(espaces communs)	Relative (usages à définir)
<i>Structure légale</i>	<i>Societat cooperativa mixta d'habitatges i consumidors Sostre Cívica</i>	
<i>Régime de tenure</i>	MCU (période de 25 ans reconductible)	
<i>Accès au foncier</i>	Droit de superficie à 75 ans (cession de l'Ajuntament)	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Non connue	
<i>Financement</i>	Apport préalable, prêt à la banque éthique Fiare	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Droit d'entrée : entre 6 000 et 9 000 € / Quote-part (mois) : entre 325 et 390 €
	(complémentaires)	Auto-rénovation, gestion collective

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)
<i>Type d'espace</i>	Périurbain (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2014
<i>État d'avancement</i>	Stade réflexion, constitution du groupe

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Épanouissement individuel au sein d'un collectif
<i>Modèles référentiels</i>	Coopérative <i>Trabensol</i> (Madrid), Coopérative <i>Los Milagros</i> (Malaga)
<i>Partenariat</i>	Coopérative <i>Sostre Cívic</i>

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	10 personnes (14 projetées)
<i>Valeurs partagées</i>	Vivre-ensemble, bien vieillir, autonomie
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Personnes de plus de 50 ans, retraités et troisième âge
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée
<i>Degré de participation</i>	Auto-organisation
<i>Critères de construction</i>	-

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Co-habitat
<i>Ampleur</i>	(espaces privés) -
	(espaces communs) -
<i>Structure légale</i>	(projetée) <i>Societat cooperativa d'habitatges i consumidors Sostre Cívic</i>
<i>Régime de tenure</i>	MCU
<i>Accès au foncier</i>	(prévision) Achat par la coopérative d'un terrain de propriété publique

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	-
<i>Financement</i>	-
<i>Conditions d'accès</i>	(financières) -
	(complémentaires) -

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Solanell (Alt Urgell)
<i>Type d'espace</i>	Rural (village abandonné)
<i>Date de création</i>	2011
<i>État d'avancement</i>	En fonctionnement depuis 2012, réhabilitation en cours

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Architecte (titre privé) + Collectif futurs habitants
<i>Objectifs préalables</i>	Transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	-
<i>Partenariat</i>	Coopérative <i>Celobert</i>

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	2 habitants fixes, environ 10 personnes en attente
<i>Valeurs partagées</i>	Reproduction d'un espace, respect de l'entité, projet éthique, soutenabilité économique et sociale
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Familles avec / sans enfants
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée, commissions de travail
<i>Degré de participation</i>	Auto-organisation
<i>Critères de construction</i>	Récupération, éco-construction, auto-construction

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Individuel groupé	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	Maisons individuelles
	(espaces communs)	Bâtiments en commun (usages quotidiens, production)
<i>Structure légale</i>	<i>Societat cooperativa d'habitatges</i> (20 sociétaires)	
<i>Régime de tenure</i>	MCU	
<i>Accès au foncier</i>	Achat à titre privé, rachat ou donation à la société coopérative	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	Non connue	
<i>Financement</i>	Fond européen LEADER (35%), apport initial des sociétaires, subventions	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	Non connue
	(complémentaires)	Non connue

RÉFÉRENCES DE LA DÉMARCHE

<i>Localisation</i>	Barcelona (Vallcarca, Gràcia)
<i>Type d'espace</i>	Urbain dense (aire métropolitaine de Barcelone)
<i>Date de création</i>	2015
<i>État d'avancement</i>	Stade réflexion, constitution du groupe

DYNAMIQUES DE CONSTITUTION

<i>Initiative</i>	Collectif futurs habitants, <i>assemblea popular del barri</i>
<i>Objectifs préalables</i>	Activisme, transformation sociale
<i>Modèles référentiels</i>	Cal Cases, La Borda
<i>Partenariat</i>	Collectif d'architectes <i>Volta</i>

PROJET - DONNÉES QUALITATIVES

<i>Constitution du groupe</i>	Entre 15 et 20 personnes (groupe porteur en cours de consolidation)
<i>Valeurs partagées</i>	Vivre-ensemble coopératif, solidaire et éthique Modèle inclusif de quartier
<i>Caractéristiques des ménages</i>	Personnes seules, couples avec/ sans enfants Intergénérationnel
<i>Fonctionnement interne</i>	Assemblée
<i>Degré de participation</i>	Autogestion
<i>Critères de construction</i>	Récupération, éco-construction, auto-construction

PROJET - DONNÉES TECHNIQUES ET JURIDIQUES

<i>Forme de l'habitat</i>	Co-habitat	
<i>Ampleur</i>	(espaces privés)	Logements individuels adaptés aux besoins des ménages (de 30 à 90 m ²)
	(espaces communs)	Les plus nombreux possible, usages définis
<i>Structure légale</i>	(projetée) Societat cooperativa d'habitatges	
<i>Régime de tenure</i>	MCU	
<i>Accès au foncier</i>	(projeté) Droit de superficie	

PROJET - DONNÉES FINANCIÈRES

<i>Coût total</i>	-	
<i>Financement</i>	-	
<i>Conditions d'accès</i>	(financières)	-
	(complémentaires)	-