



S'ORGANISER

Les habitants se regroupent en utilisant différents outils organisationnels et formes juridiques afin de mener à bien leur projet : coopératives d'habitation, community land trust, groupes d'épargne, associations d'habitants, structures faitières, etc.

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
	MEHR_ALS_WOHNEN	FUCVAM	CENCOVICOD	COOPHYLOS	CHAMPLAIN	KAMBI_MOTO	KLONG_BANG_BUA	MILTON_PARC	PCMB	ORANGI_PILOT_PROJECT	VILLA_EL_SALVADOR
#coopérative	●	●	●	●		●	●	●			
#community_land_trust					●			●			
#groupe_d'épargne				●		●	●			●	
#association_d'habitants									●	●	●
#structure_faitière	●	●	●	●	●	●	●			●	

Les habitants avant les bâtiments

A l'origine de l'espace construit se trouve le regroupement des individus qui s'organisent en communauté. L'environnement habité est ainsi le résultat de l'effort collectif par lequel les usagers finaux produisent leur habitat. L'organisation de la société civile précède ici la réalisation du projet.

Au cœur de l'organisation sociale se trouve la mise en commun des biens matériels (moyens financiers, matériaux de construction, etc.) ou immatériels (savoir-faire, main d'œuvre, capital social, etc.). Ces ressources mises en commun augmentent la capacité d'action collective et construisent un capital social qui protège les membres contre la précarité. Cette stratégie est présente dans plusieurs phases de la production sociale de l'habitat : dans la phase de financement (groupes d'épargnes, fonds rotatifs des coopératives, etc.) ; de construction (aide mutuelle des coopératives d'habitation) et dans la gestion des projets réalisés.

Les modalités de cette mise en commun sont définies en grande partie par la forme que prend l'organisation du groupe qui, elle-même, dépend du contexte local : coutumes, contexte institutionnel favorisant l'émergence d'une forme particulière, taille du projet, etc. Bien évidemment, l'organisation sociale n'est pas rigide et évolue tout au long du projet, s'adaptant aux nécessités changeantes. En effet, comme l'affirme Sheela Pattel (SDI) : « La ressource la plus puissante d'une communauté urbaine pauvre est son organisation : sa capacité d'apporter ses propres idées, ses ressources et ses stratégies à la table. »

#coopérative

De nombreux projets analysés dans cet ouvrage utilisent la forme coopérative pour leur organisation : Fucvam, Mehr als Wohnen, Coophylos, Cencovicod, Milton Parc, Klong Bang Bua.

Les coopératives sont des sociétés de personnes

détenues et gérées par leurs membres. Elles sont basées sur le principe 'une personne = une voix'. Leur gouvernance démocratique et les principes de solidarité qui guident le mouvement coopératif international en font un vecteur pertinent pour développer des projets de production sociale de l'habitat.

On distingue plusieurs types de coopératives selon les projets : d'une part, les coopératives de construction qui sont constituées pour une ou plusieurs opérations de construction ou d'acquisition et ne s'impliquent pas dans la gestion du projet à long terme ; d'autre part, les coopératives d'habitants constituées en structures pérennes visant une gestion collective des lieux bâtis et leur sortie à long terme du marché privé. La forme coopérative peut être utilisée dans de multiples contextes mais c'est surtout la gouvernance mise en œuvre et les valeurs poursuivies qui seront déterminantes pour l'orientation des projets.

#community_land_trust

Les 'fiducies foncières communautaires' (Community Land Trusts, CLT), ou organismes fonciers solidaires, sont des associations foncières qui visent à extraire le sol (land) des liens de la propriété privée, et à le placer, en dehors du marché, entre les mains d'une entité vouée à en être le dépositaire perpétuel (trust) qui l'administrera de manière participative et non lucrative dans l'intérêt commun (community). Les projets Champlain Housing Trust et Milton Parc, sont des exemples pertinents de ces organisations pérennes.

Les CLT sont principalement présents dans le monde anglo-saxon. Ils acquièrent et gèrent des terrains pour construire, vendre ou louer des logements à des particuliers, des coopératives ou d'autres organisations à but non-lucratif souhaitant favoriser l'accession à des logements abordables.

Dans le modèle anglo-saxon, les CLT sont organisés autour d'une gouvernance tripartite : leurs conseils d'administration sont intégrés non seulement par les



habitants (les ménages ayant obtenu un logement à travers le CLT), mais aussi par des riverains, ainsi que des représentants du pouvoir public. Cette démarche vise à garantir le partenariat entre habitants et acteurs publics avec un fort ancrage territorial et offre un moyen de régulation des phénomènes de gentrification ou d'instabilité du marché immobilier.

Les CLT se distinguent des coopératives d'habitation dans la mesure où ils se focalisent sur la gestion du foncier et séparent la propriété du terrain de la propriété du bâti. On notera cependant que dans les deux exemples analysés, ce sont des coopératives d'habitation qui construisent ou rénovent des bâtiments sur un foncier loué à un CLT.

#groupe_d'épargne

La culture des groupes d'épargne et des systèmes tontiniers est particulièrement ancrée dans l'économie informelle des villes du Sud. Plusieurs projets se sont donc basés sur cette pratique pour construire leur organisation communautaire. Kambi Moto, utilise le modèle de Slum Dwellers International qui fédère des groupes d'épargne féminins avec des rituels d'épargne quotidiens. De même, en Thaïlande le projet Klong Bang Bua est basé sur des groupes de voisinage solidaires selon le modèle de Asian Coalition for Housing Rights. Ces groupes mettent en commun des ressources afin de constituer une épargne collective gérée en commun. Issus de l'économie informelle, ces groupes stimulent la confiance mutuelle et la capacité de mobilisation entre les habitants d'un quartier. Ils sont généralement constitués par un collecteur, un comptable, ainsi qu'une commission responsable de la supervision des comptes. Ces groupes d'épargne sont également la base du processus de Orangi Pilot Project.

Avant de constituer un outil financier pour la réalisation du projet d'habitat, ces groupes servent à construire la solidarité et le sens d'appartenance entre des individus qui habitent le même espace et qui finissent

par constituer une communauté partageant une vision et s'engageant dans un projet commun. Ils forment ainsi une base de l'action collective dans les communautés vulnérables et la base organisationnelle pour des structures faitières qui leur permettent une plus grande formalisation.

#association_d'habitants

Les communautés 'naturelles', constituées par des voisins et riverains partageant les mêmes conditions de vie, besoins, origines sociales et géographiques ou encore leur appartenance culturelle, tendent à s'engager pour des causes communes : par exemple, d'accès à la terre à travers une occupation illégale comme dans le cas péruvien de Villa El Salvador ou l'amélioration de leur quartier comme c'est le cas du PCMB à Mexico. De manière générale, la capacité d'un groupe d'habitants n'est pas directement dépendante de sa formalisation administrative. Constituer une association formelle peut être un atout dans la mise en œuvre (p. ex : PCMB), cependant dans le cas de luttes sociales plus vives une structure informelle peut s'imposer afin de permettre une plus grande persistance de l'action collective (p. ex : Villa El Salvador). On inclut donc ici tant les associations formelles qu'informelles d'habitants.

#structure_faîtière

La capacité d'action des structures communautaires de base peut être fortement renforcée par le développement de structures faitières. Ces structures peuvent prendre différentes formes : fédérations (SDI, ACHR), réseaux nationaux ou internationaux (coopératives), mouvements sociaux, etc. Ces structures, dans la mesure où elles représentent les intérêts agrégés des membres, peuvent ainsi devenir un interlocuteur pertinent vis-à-vis des partenaires publics et privés. Elles renforcent la visibilité et le pouvoir d'action au niveau local et international. Ainsi, ces réseaux constituent non

seulement des outils pertinents pour la dissémination des expériences, le transfert de savoirs mais également pour construire des liens internationaux.

Conclusion

Les habitants construisent une capacité d'action en s'organisant et en structurant la demande de production urbaine par la base. Ils mettent en commun des ressources, construisent une identité partagée, renforcent la solidarité et la responsabilité sociale pour construire une communauté. La cohésion sociale est alors déterminante dans la capacité du groupe à traduire sa structure sociale en structures spatiales durables.

* * *

Bea Varnai, urbaMonde

Pour aller plus loin :

- ICA-Housing (2012), 'Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World'.
- BREDENOORD Jan, VAN LINDERT Paul & SMETS Peer (2014), 'Affordable Housing in the Urban Global South', Routledge.
- www.hic-net.org
- housinginternational.coop
- cltnetwork.org
- sdinet.org
- www.achr.net

