



HAL
open science

Les communs résidentiels, faire et vivre en commun

Claire Simonneau, Eric Denis

► **To cite this version:**

Claire Simonneau, Eric Denis. Les communs résidentiels, faire et vivre en commun. Bulletin des professionnels de ADP-Villes en développement, 2022, 115, pp.2-3. halshs-03678787

HAL Id: halshs-03678787

<https://shs.hal.science/halshs-03678787>

Submitted on 16 Jun 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Villes en développement

Bulletin des professionnels de AdP-Villes en développement

Mai 2022 - N°115, pages 2 & 3

LES COMMUNS RÉSIDENTIELS, FAIRE ET VIVRE EN COMMUN

Claire Simonneau, Université Gustave Eiffel, LATTS

Eric Denis, Paris 1 Panthéon-Sorbonne, Géographie-cités

Comment la démarche des communs appliquée au foncier peut-elle être un levier pour résoudre le mal-logement dans les Suds ? C'est ce qu'ont étudié Claire Simonneau, enseignante-chercheuse, et Éric Denis, directeur de recherche, dans le cadre d'un programme¹ piloté par l'unité mixte de recherche Géographie-cités. Les deux géographes urbanistes ont collaboré avec des spécialistes des terrains d'étude.

Les communs résidentiels, faire et vivre en communs

Se loger en ville de façon décente est un droit fondamental qui reste inaccessible pour une part significative des citoyens dans les Suds. Le mal-logement est une condition encore trop souvent majoritaire qu'il s'agisse du risque d'éviction, de la précarité de l'habitat lui-même ou du terrain d'édification, ou encore de sa marginalité par rapports à l'accès aux services et aux emplois.

Le prix du foncier constitue une barrière insurmontable que rend impossible la production de logements décents et abordables pour les familles modestes tant en locatif qu'en accession ou auto-construction. En outre, l'essor rapide de la valeur d'échange et financière du sol urbain n'a cessé d'accroître la part des acquisitions spéculatives, en particulier dans les contextes de faible inclusion financière et de forte inflation.

La mise en commun du sol pour produire de l'habitat à l'échelle d'un ensemble résidentiel constitue un levier pertinent pour maintenir, dans le cadre de la réhabilitation de quartiers précaires ou de promotion de nouveaux ensembles de logements dans une perspective de mixité sociale en ville. Il est en effet possible, par la neutralisation de la valeur foncière de résister à l'exclusion par le marché et à une spéculation foncière de plus en plus ouverte aux capitaux transnationaux.

L'étude comparative de la mise en œuvre de solutions variées de production de logements populaires par la mise en commun du support foncier en Afrique, en Asie et en Amérique latine, nous permet de dégager les conditions d'émergence et de pérennisation favorables de ses formes inclusives de produire la ville. Cette recherche a été soutenue par l'AFD dans le cadre de sa stratégie de transition "Un monde en commun".

Des coopératives de logements par aide mutuelle d'Uruguay à l'expérience d'un Community Land Trust au Kenya, les modalités de produire de l'habitat avec, comme condition préalable, la mise en commun du sol sont extrêmement diverses et leurs résultats très inégaux. Nos observations sur trois continents nous permettent de dégager des principes qui favorisent le succès des communs résidentiels.

Dépasser l'échelle expérimentale, le difficile passage à l'échelle et de la durabilité

Très peu de projets dépassent l'échelle expérimentale. Ainsi, le CLT de Voi au Kenya, pourtant reconnu par ONU-Habitat comme best practice, en est resté au stade du modèle unique. Il n'a jamais fait l'objet de la moindre reproduction ailleurs au Kenya. Qui plus est, à Voi même, ce qui fut un succès pour la

première génération relogée souffre à présent d'une totale déréliction. Les valeurs collectives initiales qui permettaient notamment l'entretien des parties communes se sont perdues avec la dissolution du collectif associatif des primo-accédants et la dispersion individualisée de la propriété des logements, faute d'un cadre permettant d'en garantir un accès subventionné et non-spéculatif intergénérationnel.

A l'inverse, en Uruguay, les coopératives d'aide mutuelle n'ont de cesse de se multiplier et de se reproduire de génération en génération de résidents. Elles sont à présent plus de 600 et les premières ont plus de 50 ans. Entre ces deux extrêmes, nous pourrions décliner de nombreuses nuances quant à la diffusion des expériences initiales, leur maintien comme outil d'accession en ville au-delà des primo-accédants et les modalités de dissolution du bien commun avec le temps.

Il est dès lors possible de dégager au moins trois principes fondamentaux ou conditions minimales qui favorisent le succès initial, le passage à l'échelle et la durabilité inclusive des communs fonciers pour l'habitat populaire :

1 - L'adhésion locale au modèle et son appropriation par des collectifs de résidents qui s'en saisissent

Le soutien dans une perspective de coopération ou même d'appui national à la mise en œuvre d'un modèle standard de mise en commun considéré comme idéal et ayant fait ses preuves ailleurs, comme le CLT, n'est pas une condition suffisante pour garantir son succès localement et encore moins pour sa diffusion au-delà d'une première expérimentation. La mise en commun du sol doit être appropriée localement et, pour se faire, elle se doit de répondre à des manières de faire en commun préexistantes qu'elles soient populaires, militantes ou traditionnelles. Car faut-il encore que l'envie de faire et habiter en commun rencontre l'adhésion d'un collectif susceptible d'y adhérer et donc de constituer une communauté pour en porter les valeurs dans la durée. C'est en ce sens que l'appui sur des valeurs partagées préexistantes est fondamental ; qu'il s'agisse de mouvements coopératifs et syndicaux puissants et anciens comme en Uruguay, de formes collectives d'organiser le travail agricole et de partager les usages du sol au Burkina Faso ou encore de mouvements collectifs d'appropriation foncière au Brésil.

2 – Un appui convaincu des autorités publiques – cadre légal et mise à disposition du foncier

Il est également essentiel (mais pas suffisant) qu'un cadre législatif favorable émerge à l'échelle nationale afin qu'il puisse être approprié par les résidents susceptibles de se regrouper et les associations qui les soutiennent et parfois leurs apportent un appui technique pour la (co-)construction des logements et la (co-)écriture du cadre juridique. Les autorités locales ont également un rôle crucial à jouer dans la mise à disposition de foncier en cœur de ville pour ces projets ou la régularisation collective du sol dans le cas de la réhabilitation in situ de quartiers précaires.

3 – un cadre réglementaire adapté pour encadrer chaque commun résidentiel dans la durée

Beaucoup de projets prometteurs amorcés avec enthousiasme par les résidents et leur appuis associatifs et institutionnels sont peu à peu démantelés ; le bien commun est dissout par la vente peu encadrée des possessions individuelles au fil du temps. On pourra alors parler de commoning transitoire, si la dissolution a été envisagée initialement, mais dans la plupart des cas, rien n'a été prévu et cela conduit à une dérive spéculative ou/et une dégradation des parties communes qui ne sont plus gérées. Des dispositifs anti-spéculatifs peuvent permettre d'encadrer les reventes et les successions afin de conserver la dimension inclusive de ces communs résidentiels. Dans ce cas, le collectif encadrera le prix de vente des logements et conservera la propriété du sol afin de favoriser l'accession de nouveaux résidents modestes.

Limites et perspectives des communs résidentiels

Si les communs résidentiels représentent un idéal développementaliste inclusif, en pratique, ils peuvent aussi constituer un instrument qui prive les résidents d'un accès au capital de leur logement et donc un frein à leur insertion économique dans des environnements où seul l'hypothèque et la capture de la rente foncière et immobilière par revente permette de mobiliser un financement conséquent.

Les communs fonciers pour l'habitat comme solution pour l'insertion des familles populaires dans la ville doivent à ce titre s'inscrire dans un mouvement plus large de (re-)prise en charge collective des coûts des biens communs, de l'éducation, de la santé (...) sans lequel le bien immobilier ne peut s'affranchir de sa valeur d'échange et demeure un élément clé de la sécurité économique des familles.

En outre, faire en commun ne va pas de soi par rapport aux aspirations individuelles des citoyens. Se pose ainsi la question de l'imposition d'un modèle de faire en commun aux urbains pauvres quand les classes moyennes conservent le droit à une valorisation de leur capital logement. À ce titre les communs transitoires dans les processus de réhabilitation in situ peuvent constituer une approche médiane intéressante, permettant de mettre en place des dispositifs de gestion résidentielle communs avant que les reventes soient autorisées.

Enfin, les communs résidentiels s'ils permettent en théorie de développer une part de logements locatifs demeurent néanmoins un modèle propriétaire peu adapté à prendre en compte la mobilité de ses sociétaires. Autrement dit, il s'agit d'un modèle qui favorise l'installation et l'ancrage des populations modestes en ville au plus près de leurs besoins, mais il ne peut pas tout.