

Rénovation urbaine et accès au logement : la coopérative immobilière sociale, un outil novateur ?

Marie Spaey, chargée de mission SAW-B
Décembre 2007

Introduction

Depuis plusieurs années, le marché du logement en Wallonie a connu de profondes transformations : la modification de la taille et du nombre des ménages, la flambée des prix de l'immobilier, la spéculation immobilière dans certains quartiers et le vieillissement du parc de logement (globalement 70 % des logements auraient été construits avant 1945 et les problèmes en terme d'assainissement se poseraient surtout dans les anciens bassins industriels). En ce qui concerne les ménages, le vieillissement de la population, l'accroissement du nombre de divorces et le fait que les générations ne vivent plus sous le même toit auraient pour effet d'en augmenter le nombre et d'en diminuer la taille. En outre, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté partout en Belgique : entre 2000 et 2005, les prix des maisons d'habitation, appartements, flats et studios ont presque doublé¹.

Plusieurs dispositifs ont été mis en place par les autorités publiques pour remédier aux besoins des populations les plus démunies face à cette situation. Néanmoins, l'offre de logements sociaux ou de logements de qualité à prix modérés est largement insuffisante en Wallonie.

Les problèmes en matière de logement ne sont pas nouveaux, pas plus que la recherche de réponses collectives pour y remédier. Déjà, pendant les périodes de l'après guerre (1920, 1950), des coopératives étaient créées pour répondre aux difficultés qui se posaient, suite aux conflits. Aujourd'hui, c'est la coopérative immobilière sociale qui a fait son apparition. Sa caractéristique est sa finalité sociale - faciliter l'accès au logement pour des personnes précarisées et louer des locaux à des organisations qui poursuivent des objectifs sociaux, culturels ou environnementaux - et le fait que les coopérateurs impliqués dans le projet n'occupent pas, pour la plupart d'entre eux, les bâtiments ou terrains dont ils sont collectivement propriétaires. Autre nouveauté : l'introduction de clauses sociales ou environnementales dans le cahier des charges des rénovations des immeubles de la coopérative, ou le fait qu'elle sous-traite à des entreprises de formation par le travail ou à des entreprises d'insertion.

En Belgique francophone, l'apparition de ce modèle est relativement récent et reste exceptionnel. C'est peut-être lié à l'individualisme qui prévaut dans notre société ou aux difficultés perçues comme étant liées à la gestion collective². Le projet de coopérative immobilière sociale le plus connu est celui de la scrlfs « Les Tournières ». Par ailleurs, d'autres organisations telles que l'Espace Kegeljan (Namur), Relogeas (Charleroi) et Renovassistance (Bruxelles) se rapprochent de ce modèle par les objectifs qu'elles poursuivent mais fonctionnent selon des modalités et des structures différentes.

C'est dans la perspective de développer et gérer durablement les bâtiments et le terrain d'un ancien hospice que la coopérative « Espace Kegeljan » a été créée en 2005. Le projet s'est

¹ Selon les statistiques du SPF Economie, cfr http://statbel.fgov.be/elections2006/downloads/com_gem_62063_fr.doc.pdf

² Interview de Fabrice Collignon, Les Tournières SCRLFS, décembre 2007.

fixé trois objectifs : la multifonctionnalité (regrouper sur le site des espaces professionnels et du logement), une rénovation respectueuse de la santé et de l'environnement et l'ouverture sur le quartier (en donnant notamment aux habitants l'accès à une partie du terrain). Espace Kegeljan est propriétaire du site³.

Par ailleurs, Renovassistance (Bruxelles) a pour objectif de rénover des immeubles abandonnés pour y créer des logements à loyers modérés à destination de publics défavorisés⁴. L'asbl a rénové plus d'une soixantaine de logements. Pour mener à bien ses activités, elle bénéficie notamment d'appuis de professionnels de la rénovation (via son Conseil d'administration) et d'un réseau d'architectes et d'entreprises de construction. Elle bénéficie également de primes de la Région de Bruxelles-Capitale pour procéder aux rénovations (ces primes couvrent environ 30 % du coût de rénovation). Le solde du financement est couvert par des dons et des emprunts (prêts sans intérêts). Une Agence immobilière sociale (AIS) s'occupe de la gestion locative des immeubles rénovés. Un accompagnement social des locataires est réalisé si nécessaire. L'asbl repose sur une équipe de bénévoles. Renovassistance est aussi membre du Réseau Financement Alternatif et se positionne sur le front de l'épargne solidaire.

Enfin, à Charleroi, l'asbl Relogeas rénove des logements, en fait des logements d'insertion et de transit, en collaboration avec les propriétaires, et assure un suivi social des locataires. Selon le cas, elle loue, prend en gestion locative, reçoit ou achète les bâtiments. Le projet est une initiative commune de quelques associations qui étaient confrontées au problème de logement de leur public en insertion. L'asbl peut bénéficier, selon les cas, de subsides importants de la Région wallonne⁵.

Mais revenons au sujet qui nous occupe dans le cadre de cette analyse, à savoir les coopératives immobilières sociales comme outil de rénovation urbaine et d'accès au logement. Nous nous attacherons à décrire et analyser « Les Tournières ». Nous tenterons également de mettre en perspective certaines particularités de son fonctionnement, en les comparant avec les autres initiatives mentionnées ci-dessus.

Coopératives immobilières sociales : quel fonctionnement ?

A l'origine des « Tournières », il y a un collectif fort impliqué et menacé sur le plan immobilier

Nous sommes en 2003. Le déclencheur de la coopérative, c'est la vente de deux petites maisons datant du XVII^e siècle qui hébergeaient une série de projets « alternatifs » bien ancrés dans la vie du quartier : un centre culturel (« Barricades »), une librairie, un groupe d'achat commun de produits biologiques, un cyber-centre linuxien (« Bawet »), etc. La perspective de s'installer ailleurs semblait impossible aux responsables, utilisateurs et sympathisants de ces initiatives.

³ <http://www.espacekegeljan.be/>

⁴ <http://www.renovassistance.be/>

⁵ Cfr le fascicule de présentation du projet.

Le quartier faisait l'objet d'une spéculation immobilière et les projets « alternatifs » y étaient vus comme des « foyers de résistance ». C'est donc autour d'initiatives associatives et d'une certaine cohésion sociale que la coopérative s'est créée. Au terme d'une vente publique houleuse, Les Tournières, société constituée en coopérative, a pu racheter le bâtiment avec le soutien de nombreuses personnes (membres, amis, voisins, militants, associations, syndicats, personnalités liégeoises). On peut constater ici l'implication directe des membres fondateurs et une volonté forte de plusieurs militants qui ont un lien plus ou moins direct avec le lieu.

Des objectifs multiples

La coopérative « Les Tournières » poursuit plusieurs objectifs⁶ :

- Acquérir des bâtiments ou des terrains pour en faire prioritairement des logements à destination de personnes fragilisées ou pour y héberger des associations et des collectifs actifs dans le travail social, culturel, environnemental, de l'insertion socioprofessionnelle, de l'économie, de l'économie sociale et de l'éducation permanente. La coopérative pourra elle-même occuper ses terrains ou locaux dans le même objectif. L'acquisition se fera pour son propre compte, le compte de tiers ou en participation ;
- Restaurer et rénover, aménager ces bâtiments ou terrains – en utilisant des techniques et matériaux respectueux de l'environnement ;
- Organiser ou favoriser de la formation professionnelle dans le cadre de ces activités de restauration, rénovation ou aménagement ;
- Mettre en réseau les initiatives qui poursuivent ces objectifs ;
- Valoriser ou encourager des dynamiques de propriété collective ;
- Initier des projets de type social, environnemental, culturel, d'insertion, etc. et favoriser la participation des locataires « dans un esprit coopératif ».

On remarquera d'emblée que la coopérative affiche des objectifs plus variés que les autres initiatives mentionnées ci-dessus : non seulement rénover, mais aussi acheter des bâtiments ; les louer à des associations *et* à des particuliers (alors que les autres initiatives optent généralement pour l'une ou l'autre option) ; encourager la propriété collective et des projets d'insertions divers. Dans la pratique, les responsables de la coopérative, souvent sollicités de l'extérieur pour entamer des projets, ont dû progressivement mettre en place des mécanismes qui leur permettent d'évaluer les actions qui portent un réel potentiel, de ne pas se disperser et de créer un « effet boule de neige ».

En vue de consolider ses activités, la coopérative a entrepris plusieurs actions. En matière de communication, outre l'assemblée générale annuelle où sont présentés les résultats, un trimestriel d'information et une newsletter électronique sont envoyés aux coopérateurs et aux sympathisants du projet pour rendre son travail plus visible et faciliter l'appel à la prise de parts. En outre, la coopérative a réalisé une étude statistique pour identifier les quartiers les plus nécessaires en terme de logement social. Enfin, ses responsables ont créé en 2004 une structure « sœur », l'asbl « La Tanière des Tournières », qui permet de bénéficier de certains subsides pour la rénovation de logements destinés à un public précarisé. Remarquons au passage que Renovassistance et Relogeas - également actives dans la rénovation de bâtiments

⁶ Statuts de la S.C.R.L.F.S. Les Tournières (dans « Les Tournières sclrfs – Guide méthodologique ») - voir aussi : www.lestournieres.be.

pour en faire des logements « sociaux » - ont le statut d'asbl, ce qui leur permet notamment de bénéficier de certains subsides.

Plus récemment, la coopérative était en réflexion et en repositionnement sur plusieurs aspects de son travail :

- Le rôle à jouer un vis-à-vis des différents partenaires de la formation par le travail et de l'éducation permanente. Au départ, la coopérative envisageait de développer des activités de formation par le travail ; constatant qu'il existait un nombre important d'EFT dans le secteur, elle se positionne davantage comme « ensemblier » ; elle pourrait ainsi aider les structures à évaluer leurs complémentarités et les manques dans leur secteur (rénovation et construction).
- La possibilité de collaborer avec les pouvoirs publics afin de les sensibiliser aux besoins qui remontent du terrain.
- Un positionnement, via La Tanière des Tournières en tant qu'Agence de promotion du logement (A.P.L.), afin de présenter de nouveaux projets sociaux et de bénéficier de subsides (de la Région wallonne, notamment).
- En ce qui concerne le traitement des coopérateurs, les responsables des Tournières continuent à analyser la possibilité d'appliquer le concept de placement éthique, socialement utile ; il s'agirait alors de proposer aux coopérateurs un intérêt financier sur les parts qu'ils prennent dans la coopérative, ainsi que différents services liés à l'objet social des Tournières. Un des enjeux autour du return sur le capital est qu'il faut qu'il s'inscrive dans la durée (difficile, en effet, de verser un intérêt une année et pas la suivante sans démotiver les coopérateurs).

En terme de résultats, la coopérative compte aujourd'hui plus de 150 coopérateurs. Elle emploie une personne à mi-temps. Elle a acheté 3 maisons qui ont été rénovées. Deux d'entre elles sont affectées à du logement et louées (à prix modéré) à des associations actives dans le domaine de l'économie sociale et de la finance alternative. La troisième est affectée à un projet dans le cadre de l'ancrage communal (ex-plan triennal de logement de la Ville de Liège) pour en faire 4 logements de transit et d'insertion (en collaboration avec l'association « Espace Fraternel »). Les Tournières ont également acheté un terrain destiné à rester en friche (préservation d'une certaine biodiversité en milieu urbain). Des techniques et matériaux écologiques sont utilisés dans la mesure du possible.

Qui sont les coopérateurs ?

Au sein de la coopérative, c'est le principe « une part, une voix » qui est appliqué. Cependant, dans le but d'assurer une certaine démocratie interne et de garantir un rapport équitable entre travail et capital investi, les statuts prévoient que « nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale pour un nombre de voix dépassant le dixième des voix attachées aux parts ou actions représentées ; ce pourcentage est porté au vingtième lorsqu'un ou plusieurs associés ont la qualité de membre du personnel engagé par la société ».

La recherche de nouveaux coopérateurs constitue une des préoccupations des responsables de la coopérative. Pour pouvoir développer de nouvelles activités et permettre éventuellement à d'« anciens » coopérateurs de se retirer, il est essentiel de faire adhérer de nouvelles personnes ou organisations au projet. Même si d'autres sources de financement alimentent la

coopérative (loyers, dons, prêts hypothécaires), les parts constituent une portion non négligeable du capital. C'est aussi le fondement même de l'initiative.

Les coopérateurs sont en majorité des personnes qui se sentent proches des projets développés ou soutenus par les Tournières. Il s'agit aussi d'institutionnels (qui ont souscrit à environ 25 % des parts) et un public plus éloigné - des gens qui décident d'investir dans un projet éthique. Si ce dernier public est minoritaire à ce stade, les responsables de la coopérative estiment qu'il constitue un potentiel non négligeable.

La coopérative travaille en partenariat avec des associations concernées par la question du logement ou du logement social en particulier. L'objectif est que ces associations partenaires activent leur propre réseau pour y trouver des sympathisants, des coopérateurs et des personnes prêts à s'investir dans le projet.

A cheval entre le privé et le public

Pour Fabrice Collignon, coordinateur des Tournières, pour qu'une coopérative immobilière sociale puisse être autonome par rapport aux subsides, elle doit arriver à une taille critique suffisante, qui lui permet d'autofinancer ses activités. Cette taille critique l'autorise à compenser – via la location d'une partie de son patrimoine à des prix plus proches de ceux du marché - le manque à gagner qui découle de l'affectation d'une autre partie de son patrimoine à des logements de type social ou à l'hébergement d'associations. Pour arriver à cette masse critique, il lui faut un certain temps.

En conclusion

Les projets de coopératives ou d'asbl qui s'occupent de rénover des logements à vocation sociale ont le mérite de répondre à de réels besoins. Alors que les pouvoirs publics cherchent à soutenir des projets innovants, plusieurs remarques méritent néanmoins d'être faites concernant les coopératives immobilières sociales.

Tout d'abord, il faut noter l'implication forte et directe des membres fondateurs du projet « Les Tournières ». Il s'agit d'un élément positif dans la genèse du projet, mais qui peut s'avérer être un obstacle par rapport au développement des activités. En effet, sans cette implication forte au début ou en cours de projet, est-ce que la coopérative peut attirer des (nouveaux) coopérateurs ? Est-ce qu'un tel projet peut perdurer ou tout simplement démarrer sans ce type d'historique ?

De plus, lorsque le projet de création de logement social prend la forme d'une coopérative, sa viabilité financière est délicate. On constate en effet que, malgré des coûts d'acquisition et de rénovation parfois réduits, la location de biens à prix modérés ou à prix « sociaux » ne permette de dégager que de faibles marges. Or, des charges importantes incombent à la coopérative : le salaire d'une personne responsable d'une gestion qui doit être rigoureuse car il est peu recommandé de compter uniquement sur du bénévolat pour des fonctions qui demandent de pouvoir rendre des comptes, les frais de rénovation, les frais de fonctionnement, etc. Pour que ces marges suffisent à couvrir ces coûts, plusieurs options sont possibles. La première passe par l'acquisition d'un parc immobilier suffisamment important – pour atteindre la taille critique mentionnée ci-dessus – ce qui implique des investissements

importants (ou éventuellement un soutien public). La seconde implique des activités lucratives qui permettent de générer des revenus complémentaires (par exemple du service de rénovation rémunéré ou de l'achat et vente de biens immobiliers).

Dans le cas de projets d'asbl, des subsides publics sont octroyés pour couvrir en partie les frais de rénovation, par exemple. Pour les responsables des Tournières, créer du logement social sans avoir accès à un soutien public – du moins pendant un certain temps, afin d'atteindre cette fameuse « masse critique » – semble difficile. D'ailleurs, vu le rôle important joué par la Tanière (l'asbl) dans la poursuite des objectifs des Tournières, on peut se demander si la coopérative peut survivre sans l'asbl.

D'autres questions se posent par rapport à la formule « coopérative » et concernent ses membres : comment générer un certain return sur les investissements (même s'il est seulement équivalent à l'inflation) qui permettrait de les fidéliser davantage ? Comment, aussi, générer de la trésorerie qui permette une plus grande flexibilité au niveau de la « sortie » des coopérateurs ? Dégager du capital à ce niveau passe peut-être aussi par d'autres activités dans le chef de la coopérative.

En somme, le cas de la coopérative immobilière sociale mène à une interrogation plus générale, qui s'adresse également à d'autres formes d'entreprises d'économie sociale : dans quelle mesure peut-on soutenir une finalité sociale sans avoir une activité suffisamment lucrative ?

Sur un autre plan, on notera aussi le fait que la coopérative immobilière sociale affiche d'emblée une grande variété d'objectifs. Ceci peut induire une ambiguïté et décourager les natures sceptiques. Comment ne pas se disperser ? Selon quels critères fixer les priorités ? Comment gérer la multitude d'objectifs et un décalage probable entre les actions réelles et les objectifs affichés, sans décevoir les attentes des personnes qui soutiennent le projet ? Des priorités claires et une collaboration judicieuse avec d'autres acteurs de l'économies sociale (on pense par exemple à certaines fédérations sectorielles) ne peut qu'être bénéfique.

Par ailleurs, si on veut pouvoir parler d'émancipation, au-delà de l'assistance, il convient de s'interroger sur la façon dont ces initiatives encouragent la propriété dans le chef de leurs bénéficiaires, qu'elle prenne ou non la forme de propriété collective. La coopérative peut être un outil intéressant à cet égard, mais les locataires ne sont pas forcément intéressés par l'engagement en tant que coopérateurs.

Enfin, soulignons aussi qu'au-delà de sa fonction de pourvoyeur de logement à prix bas, la coopérative immobilière sociale, telle qu'elle est incarnée dans les Tournières, répond à un besoin humain probablement fondamental et trop souvent négligé : la nécessité de respecter le lien qui s'installe entre un *lieu*, un projet et/ou des personnes. Le capitalisme, dans sa logique du « tout à vendre », entraîne en effet trop souvent une dislocation de cette relation.

En somme, par rapport à d'autres types d'initiatives privées, le modèle « coopérative immobilière sociale » est certes innovant et original, mais il n'est pas la panacée. Il doit probablement encore faire ses « maladies de jeunesse » et trouver son propre rythme de croisière. L'expérience permettra certainement de préciser les conditions qui permettront à ce modèle de se pérenniser.