

LE LOGEMENT COOPERATIF

DES SOLUTIONS NOUVELLES POUR DES LOGEMENTS ABORDABLES ET CONVIVIAUX ?



analyse

Janvier 2010
Jean-Marie Coen
Chargé de projets

La crise du logement a rendu pressante la recherche de solutions nouvelles pour mettre à disposition des logements à des prix abordables pour des publics défavorisés.

Côté public, le secteur du logement social est chroniquement endetté. Il ne peut donc pas investir pour résorber les longues listes d'attente, grossies par la crise économique. En Wallonie comme à Bruxelles, les moyens disponibles du logement social sont affectés en priorité à la rénovation du parc existant.

Côté privé, les prix ne cessent de monter dans les grands centres, reléguant les populations pauvres dans les quartiers et sous-régions restés abordables (mais souvent déjà précarisés). Quand ce ne sont pas les opérations de rénovation urbaine, menées par les pouvoirs publics, qui provoquent indirectement de tels exodes, lorsqu'elles donnent naissance à un phénomène de « *gentrification* ».

Face à ces constats, les pouvoirs publics et le monde associatif sont à la recherche de solutions nouvelles pour faciliter l'accès au logement à des publics précarisés. Et de fait les initiatives foisonnent, même si l'on reste encore dans des projets de petite taille. Un récent colloque du RBDH¹, consacré au « logement coopératif » entendait faire le point sur cette dynamique. Ce fut notamment l'occasion de présenter un modèle original : le « *Community Land trust* ». Enfin, l'engouement récent pour l'habitat groupé recèle sans doute aussi des possibilités.

Y a-t-il là une vague porteuse ? Il est encore trop tôt pour le dire. Mais la dynamique doit interpeller le secteur de l'économie sociale. Car si beaucoup de ces projets ne se conforment pas *stricto sensu* aux critères de l'économie sociale, ils s'en rapprochent soit par les montages mis en œuvre, soit par leurs valeurs, soit les deux.

Dans cette analyse nous passerons en revue les différents projets et montages qui se font jour. Nous analyserons plus en détail le modèle du « *Community Land trust* » et le potentiel de l'habitat groupé. Enfin, nous tenterons de voir les opportunités que cette dynamique recèle pour les acteurs de l'économie sociale.

¹ Les Actes de ce colloque sont très intéressants et précis. Ils viennent d'être publiés : RBDH, « Le logement coopératif : une nouvelle vie. Actes du colloque du 23 octobre 2009. » in *Article 23*, n°37, oct-déc. 2009. Le dossier peut être téléchargé sur le site www.rbdh-bbrow.be. Pour un exemplaire papier, s'adresser au RBDH (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat), 29 quai du Hainaut, 1080 Bxl, tél. 02/502.84.63.

Limites et définitions : des objectifs pas forcément conciliés

Les formes de logement coopératif sont nombreuses et les montages tout aussi variées. Tous ces projets poursuivent en général deux objectifs différents, qui ne sont pas toujours réunis. Il s'agit d'une part de permettre l'accès au logement à des catégories défavorisées. D'autre part, de développer de nouvelles manières d'habiter, favorisant souvent une vie collective et parfois certaines formes de solidarité.

D'un point de vue quantitatif, le mouvement reste encore très limité. « *Actuellement chez nous il s'agit clairement d'une niche,* » explique Nicolas Bernard, professeur aux facultés Saint-Louis spécialisé dans le droit au logement. « *Mais ce sont souvent de telles niches que surgissent des innovations intéressantes. Ce fut par exemple le cas avec les agences immobilières sociales (AIS).* » Il y a donc un intérêt bien réel à se pencher sur ces nouveaux projets.

Signalons encore que le concept de logement coopératif peut être compris de diverses manières : la coopération peut porter sur la forme d'habitat (logement collectif, habitat groupé, avec ou sans solidarités), le montage financier (alliance entre différents partenaires pour créer du logement), voire le statut de la société. Tandis que le terme de « logement coopératif » recouvre une plus grande variété de concepts et de statuts (pas forcément tous d'économie sociale).

Difficultés de l'immobilier social

Deux coopératives immobilières ont vu le jour ces dernières années. Living Stones a été créé à Bruxelles par 3 AIS. Elle a déjà rénové 2 bâtiments. Pour sa part, la coopérative des Tournières, à Liège, en est à sa 4^e réalisation.²

Pour des acteurs de petite taille, l'immobilier présente le désavantage de nécessiter de grosses mises de fonds, immobilisées longtemps. Pour Fabrice Collignon, employé des Tournières, il faut réfléchir à la possibilité de faire appel à plus de capitaux, comme l'a fait *Ethical Properties Europe SA* (créateur des maisons associatives *Mundo-B* et *Mundo-M*) grâce à un appel à capitaux lancé par Triodos en juin 2009, et qui a permis de collecter 2,65 millions d'euros en un mois.³

La création de logement social pose un autre problème, plus basique : ce n'est en général pas rentable sans soutien public (soutien qui se justifie pour des raisons d'intérêt général). C'est pourquoi les sociétés de logements sociaux sont opérées le plus souvent par les pouvoirs publics, ou au moins sous leur tutelle réglementaire. Mais si elle veut garder un plan financier autonome, une coopérative doit au minimum rentrer dans ses fonds. Le logement social ne peut donc être développé que par les pouvoirs publics.⁴ Ou alors il faut imaginer des montages nouveaux.

Finalité sociale et statut cohabitant

Outre les grandes sociétés de logement social, qui n'entrent pas dans le cadre de cette analyse, il y a différentes structures réglementées qui proposent du logement à des conditions sociales : le Fonds du Logement, dont c'est la mission, supervise ainsi en Wallonie : les régies de quartier ; les Agences immobilières sociales (AIS) qui cherchent à socialiser des biens privés ; les Agences de promotion du logement (APL, en Wallonie ; associations d'aide au logement, à Bruxelles) qui accompagnent des

² La région wallonne souhaite d'ailleurs dupliquer ce modèle, avec le projet Vesta : trois autres dossiers sont en cours à la SOWECSOM, chargée de mettre en œuvre le projet. Mais l'enveloppe de 380.000 euros sera ensuite vide. Chacun reçoit 90.000 euros, ce qui, d'après plusieurs acteurs, est nettement insuffisant pour démarrer un projet immobilier. Et c'est trop peu que pour faire de la rénovation urbaine à grande échelle. Mais qui sait, au gré des projets l'enveloppe pourrait grandir.

³ Voir http://www.triodos.be/be/whats_new/news/general/EthicalProperty061009?lang=fr. « *Le rendement a été estimé, selon le marché immobilier, dans une fourchette allant de 5% à près de 9% sur une base annuelle.* » La majeure partie de ce rendement devrait provenir de l'appréciation des parts.

⁴ A noter que le Parti Socialiste (PS) vient de proposer toutes une série de réformes pour le logement social en Wallonie. Les propositions font le tour d'une bonne partie des difficultés qui se posent actuellement aux Sociétés publiques de logement social. La note est disponible sur : http://www.ps.be/iusr/propositions_ps_logement_social.pdf

locataires précarisés dans l'occupation de leur logement, pour améliorer la salubrité et les relations avec le propriétaire. A noter qu'en Wallonie les APL peuvent aussi prendre des logements en gestion. C'est ce que fait par exemple Relogeas à Charleroi.

Pour s'adresser à un public précarisé et promouvoir l'habitat collectif, on se heurte à une spécificité réglementaire belge : le statut cohabitant. Comme les personnes défavorisées sont souvent des allocataires sociaux, si elles viennent à partager un logement (pour réduire les frais et favoriser la solidarité), elles voient de suite leurs revenus diminuer de moitié environ. Dans de rares cas, des associations ont pu établir des accords avec les pouvoirs locaux pour conserver à leurs colocataires le statut d'isolé. Mais ces montages restent limités et très fragiles. Un statut particulier d'allocataire social pour le logement collectif a pourtant fait l'objet d'une étude fédérale.⁵ Mais le problème reste entier, pour des raisons essentiellement financières.⁶

Un projet ambitieux à Bruxelles : le *Community Land trust*

A Bruxelles, le RBDH et de nombreux autres acteurs du logement étudient sérieusement une piste juridique particulière, proche de la coopérative dans son esprit : le « *Community Land trust* ». ⁷ Cette formule particulière vient des Etats-Unis. Elle repose sur la séparation de la propriété foncière (le terrain, qui revient au trust⁸) et de la propriété du bâtiment (achetés par les propriétaires individuels, moyennant conditions). Du coup le prix d'achat d'un bien est grandement diminué pour les particuliers.

Or, dans la capitale, la pression des prix est telle que le secteur associatif du logement y réfléchissait depuis plusieurs années à une mesure qui permettrait de découpler le prix du terrain et le prix du bâti. C'est le cas avec le « *Community Land trust* ». Mais cette formule rejoint une autre préoccupation majeure des acteurs du logement à Bruxelles : garantir, sur le long terme, le caractère social des biens achetés ou rénovés grâce à l'argent public. Bien souvent en effet, les biens acquis à l'aide de subsides sont revendus assez vite. Ils se retrouvent donc à nouveau sur le marché locatif privé, tandis que le propriétaire aidé empêche une belle plus-value. De plus, il n'est pas sûr que les primes touchent le public le plus précarisé. Ce serait même le contraire, comme vient de le montrer une étude récente qui a fait quelque bruit.⁹

C'est à l'occasion d'un congrès international que le secteur bruxellois du logement a entendu parler du « *Community Land trust* ». S'en est suivi un voyage d'étude aux Etats-Unis, dont les participants sont revenus convaincus par la formule.

Le *Community Land trust* en pratique, comment ça marche ?

Les « *Community Land trusts* » américains ont pour avantage de faire exercer un droit de superficie à grande échelle, au sein d'une structure publique et avec la participation des habitants. Concrètement, le pouvoir au sein d'un trust « modèle » (en pratique, chaque trust est différent) est divisé à égalité entre trois parties : les pouvoirs publics, les habitants, et des tiers désireux de soutenir le trust (des

⁵ <http://www.habitat-participation.be/index4.htm> (rapport sur l'Habitat solidaire, pour le gouvernement fédéral)

⁶ Au-delà du statut cohabitant, l'individualisation des droits sociaux (revendiquée de longue date par les mouvements féministes) reste un dossier bloqué, tant ses ramifications au sein de notre sécurité sociale sont nombreuses. Des associations luttent néanmoins pour l'abolition du statut cohabitant. Voir notamment : <http://www.releverlesallocations sociales.be/>

⁷ Lire Geert De Pauw, « Les Community Land Trusts : un modèle qui rend le logement à nouveau accessible ? », in RBDH, « *Le logement coopératif : une nouvelle vie. Actes du colloque du 23 octobre 2009.* », Article 23, n°37, oct-déc. 2009, pages 16 à 21.

⁸ Expression du droit anglo-saxon qu'on pourrait traduire par « propriété collective ».

⁹ Alice Romainville, « *A qui profitent les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles ?* », in *Brussels Studies* n°34, 25 janvier 2010, disponible sur www.brusselsstudies.be Relevons au passage cette saillie de l'auteur à l'égard des abattements fiscaux, très coûteux et dont l'effet est aussi incontrôlable que discutable. La somme pourrait sans doute être mieux employée à la création de logements sociaux, suggère-t-elle.

individus, des associations, des syndicats...). Ce modèle se rapproche donc assez bien du schéma d'une coopérative.

En pratique, le trust va acheter des terrains, qu'ils soient bâtis (ce sera sans doute le plus souvent le cas à Bruxelles) ou non. L'acheteur potentiel paie le reste du prix, soit le seul bâtiment.¹⁰ En contrepartie, si l'acheteur revend son bâtiment (le terrain restant toujours la propriété du trust), il s'engage à ne recevoir qu'un quart de la plus-value estimée du bien (les $\frac{3}{4}$ restants peuvent ensuite être tout simplement « oubliés » par le trust lors de la vente suivante, ou bien il peut en demander une partie pour financer ses propres opérations. Chaque montage peut être différent).

Ce mécanisme a un triple intérêt. Premièrement, il permet à l'acheteur de diminuer grandement le prix d'achat initial, puisqu'il ne doit plus payer ni la valeur du terrain, ni la totalité de la plus value.¹¹ Deuxièmement, le trust et ses parties prenantes (en particulier les pouvoirs publics) gardent un contrôle permanent sur le prix des immeubles qu'ils aident à acquérir : ils n'investissent plus « à fonds perdus ». Enfin, avantage connexe sur les formules de subsidiation actuelles, le « *Community Land trust* » encourage la mobilité résidentielle puisqu'il ne fixe pas de durée minimum à la résidence (contrairement à bon nombre de mécanismes d'aide actuels).

Passage à l'acte

Depuis lors, un groupe bruxellois de plus en plus large planche très sérieusement sur une déclinaison belge du modèle des « *Community Land trust* ». Il faut notamment étudier les aspects juridiques et fiscaux de la formule, mais voir aussi comment assurer l'acquisition de premiers biens par le trust. La piste des contrats de quartier (volet II) est notamment envisagée pour la constitution d'un fonds de départ.

L'associatif fait aussi des appels du pied à la Région pour se lancer dans l'aventure. Au cabinet du secrétaire d'Etat bruxellois au Logement, Christos Doulkeridis, on se dit fort intéressé par la formule mais on attend de voir des analyses plus approfondies sur la viabilité de la formule. Côté wallon, le cabinet Nollet se dit également « *ouvert et sans exclusive* ».

A noter que dans un discours prononcé pour les 90 ans du logement social wallon, le Ministre Jean-Marc Nollet a souhaité que les acteurs du logement social soient « *innovants* ». Il les a invité à lui présenter des projets en ce sens, à être créatifs. Pourquoi ne pas lui présenter la formule du « *Community Land trust* » ? Il s'agirait alors de vérifier que ce type de montage convienne aux projets wallons, et voir bien sûr si les acteurs sont preneurs.

Habitats groupés et coopératives d'habitants

Autre piste, autres enjeux. Face à la crise du logement, la piste du logement collectif est explorée depuis plusieurs années. Elle permet en effet de diminuer les frais (au gros écueil près du statut cohabitant, dont nous parlons dans l'encadré ci-dessus) mais également de favoriser des solidarités et une vie collective. (Du fait du statut cohabitant, certains voient l'habitat groupé réservé pour le moment à un public plutôt favorisé. Il y a sans doute là une perception à corriger.)

Cette formule connaît clairement un regain d'intérêt chez nous. L'asbl Habitat et Participation soutient tout particulièrement le développement de telles formules. Elle a lancé un site dédié à la question¹²,

¹⁰ Avec peut-être une forte diminution des droits d'enregistrement – mais ce point doit être clarifié dans l'étude fiscale à venir. C'est en tout cas ce qui se passe avec le « droit de superficie » qui existe déjà dans notre droit. Sur ceci, voir Bernard N., Dewolf V., « Fécondité du droit de superficie en vue de résoudre la crise du logement », in *L'information immobilière* (journal de l'Union nationale de la propriété immobilière, France), n°410, juillet-août 2008, p. 22 et 23.

¹¹ D'après des études menées par des CLT aux Etats-Unis, on pourrait même voir le prix des biens diminuer sur le long terme !

¹² Voir le site www.habitatgroupe.be. A noter qu'une fête des habitats groupés a lieu chaque année. Elle est aussi l'occasion de rencontres et de discussions en ateliers. La prochaine aura lieu à Wavre le 14 mars 2010.

qui recense les projets, favorise l'échange d'expérience et offre des conseils. C'est que la préparation de tels projets ne doit pas se faire à la légère. C'est en effet pendant la phase de création que des projets capotent, explique Benoît Debuigne, chargé de projets chez Habitat et participation.

Pour réussir, insiste-t-il, il faut un projet collectif qui implique d'emblée tous les participants. Surtout, il faut définir un objectif commun qui dépasse la construction des logements. Sinon, une fois les habitations terminées, il n'y a plus de projet commun et l'association n'a plus lieu d'être. Des tensions et des frustrations peuvent alors survenir. De même, des difficultés surviennent parfois quand un groupe s'agrandit en cours de projet. Peuvent alors se poser des questions sur la légitimité plus ou moins grande des uns et des autres dans la prise de décision et dans la définition du projet.

Les choses doivent donc être claires dès le départ, sans non-dits. Pour favoriser le démarrage d'un projet d'habitat groupé, Habitat & Participation préconise la rédaction collective d'une charte.¹³ Rédigée au préalable, elle permettra de clarifier (du fait de l'obligation de mettre les choses par écrit) quels seront les valeurs et le projet communs. Enfin, dernier conseil aux amateurs, bon à savoir : la préparation des projets peut être très longue. Il faut s'y préparer.

Et pourquoi pas des coopératives d'habitants ?

Dans d'autres pays, l'habitat groupé prend volontiers la forme de coopératives. C'est le cas au Québec¹⁴, en Allemagne, en Italie... En France, depuis quelques années, l'habitat coopératif est promu avec enthousiasme par l'association Habicoop, comme solution face à la crise du logement.¹⁵ Chez nous au contraire, la formule ne prend pas : les exemples d'habitats groupés constitués sous formes de coopérative se comptent sur les doigts d'une main en Wallonie.

Pourtant, le modèle coopératif a du potentiel, en particulier pour des projets de rénovation urbaine où les pouvoirs publics voudraient favoriser la vie collective et l'implication des habitants. L'exemple allemand est à cet égard tout à fait intéressant : dans certains éco-quartiers allemands, comme à Süd-Statdt à Tübingen¹⁶, il est fait appel à projets pour des coopératives d'habitants ayant la motivation non seulement de construire leur logement mais également de s'investir dans l'animation des lieux (que ce soit par un commerce, un petit atelier ou un projet culturel). Ne pourrait-on pas imaginer la même chose chez nous ?

En résumé, pointons quelques difficultés pour des coopératives d'habitants en Belgique : la lourdeur des statuts et de la comptabilité liés à la création d'une société ; certains aspects fiscaux (les déductions fiscales sont pour la coopérative, pas pour ses membres) ; le nonaccès aux primes pour une SC (à moins d'y adjoindre une asbl) ; un aspect culturel enfin, lié au fait que la propriété du logement est indirecte (puisqu'il appartient formellement à la coopérative), alors que le Belge aimerait se sentir « propriétaire » de son logement.

Il y a néanmoins des avantages à être constitué en coopérative : la pérennité du projet est mieux défendue ; le capital peut être amené par des tiers, ayant des parts et des droits de vote particuliers ; le bien est moins susceptible d'être divisé (en particulier s'il s'agit d'un bien patrimonial). En outre, la coopérative « *permet plus de créativité que la copropriété* », juge Benoît Debuigne, en particulier si l'on veut favoriser une solidarité dans l'accès au logement, entre personnes aux niveaux de revenus différents. Enfin, les motivations idéologiques sont prépondérantes dans certains projets de ce type.

¹³ Un exemple de charte est proposé sur le site www.habitatgroupe.be.

¹⁴ Plus de vingt mille familles sont logées dans des coopératives d'habitants au Québec. Sur les exemples québécois et italien, lire en particulier MAURY, Yann (dir.), « *Les coopératives d'habitants, Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire* », Bruylant, 2009.

¹⁵ www.habicoop.fr

¹⁶ « Eco-quartiers coopératifs », in *Ecologik* 09, pp. 32-39. Une copie PDF de cet article est disponible via : http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Ecologik_ecoquartiers_cooperatifs.pdf Voir aussi « Des quartiers durables dans la région de Tübingen », une présentation faite par un des initiateurs du projet, disponible sur http://www.strasbourg.eu/actus/synthese_conf3.pdf?FileID=documentsprincipaux%2Factualites%2Feco_quartiers%2Fsynthese_conf3.pdf

Conclusion

Il est clair qu'en termes quantitatifs les divers projets de logement coopératifs ne résoudront pas dans l'immédiat la crise du logement. Mais ils permettent de tester des modèles et de répondre à quelques situations urgentes. C'est peut-être d'une de ces initiatives que sortira un modèle intéressant à reproduire ailleurs. (Nous mentionnons brièvement d'autres projets dans l'encadré ci-dessous.)

Rappelons que le développement de logements coopératifs pour les personnes précarisées continue à se heurter à la question du statut cohabitant, inscrit dans notre sécurité sociale. Quant à la création de logements pour ces publics, elle pose la question des masses financières qu'il est nécessaire de lever pour des chantiers immobiliers.

Pour notre part, il nous semble que deux idées méritent d'être étudiées plus en détails. D'une part le « *Community Land trust* » : par sa capacité à établir un « droit de superficie » à grande échelle », par sa gestion pluraliste et participative, le modèle recèle bien du potentiel pour favoriser l'accès au logement. Reste à voir si on pourra le transposer dans la loi belge...

D'autre part, il nous semble que les possibilités des coopératives d'habitants sont sous-exploitées en Belgique. Très peu nombreuses chez nous, elles sont par contre fort développées dans d'autres pays. L'exemple de l'Allemagne montre aussi qu'elles peuvent être un outil pour une plus grande implication des habitants dans le développement de leur quartier.

Soulignons enfin, à l'intention des acteurs de l'économie sociale, que tous ces projets reflètent bon nombre des valeurs de notre mouvement. L'engouement pour ces valeurs et ces structures doit donc nous faire réfléchir. N'y a-t-il pas quelque chose en notre faveur dans l'air ambiant ?

La variété des projets associatifs existants

A Bruxelles : le projet « l'Espoir » à la rue Fin a consisté à faire construire des logements neufs (et qui plus est passifs !) par des familles modestes, dont les revenus sont bien en-dessous des critères du logement social. Une participation s'est engagée entre les pouvoirs publics, deux associations, et les futurs propriétaires. Le projet a toutefois montré les limites financières d'un montage : il ne peut réussir que si le prix du terrain est fortement réduit ; une contribution des pouvoirs publics reste nécessaire ; enfin, le taux de TVA de 21% (au lieu des 6% applicable au logement social « officiel ») reste un obstacle majeur. Ce projet a montré tout l'intérêt d'une formule comme le « *Community Land trust* » si on veut permettre l'acquisition de logements neufs par des familles pauvres.

Le projet de « tontine » (épargne collective solidaire) initié par le CIRE a permis à plusieurs dizaines de familles défavorisées de devenir propriétaires, souvent avec l'aide de pouvoirs publics.¹⁷

Rénovassistance est une AIS particulièrement active : elle rénove des bâtiments dont elle reçoit ensuite la gestion. Elle a aujourd'hui une centaine de logements en gestion.

Les Petits Riens ont inauguré tout récemment deux habitats solidaires, pour anciens sans-abris, en décembre à Ixelles : les Petits Riens garantissent la durabilité de l'immeuble et accompagnent les personnes. L'achat de l'immeuble a été financé par la filière économie sociale de l'association. Un accord a été trouvé avec les CPAS de 2 communes pour que les occupants conservent le statut d'isolé (et non pas cohabitant).

Les Restos du Cœur de Namur¹⁸ achètent, quand ils le peuvent, des logements dans le quartier Bomel et les donnent en gestion à une AIS. Ceci s'inscrit aussi dans une lutte contre la gentrification

¹⁷ <http://www.cire.irisnet.be/ressources/rapports/tontine.pdf>

du quartier. « *Si davantage d'associations avaient des logements, cela irait nettement mieux pour lutter contre la crise du logement* », plaide un des responsables des Resto du cœur de Namur¹⁹. Hélas, les règles pour les subsides des associations sont très strictes : en aucun cas des subsides ne peuvent servir à rembourser des charges d'emprunt.

Dans la région de Tournai, Habitat et Humanisme, fondation d'inspiration chrétienne, se lance sur les pas de son modèle français. Dans ce pays, l'association revendique « *plus de 10.000 familles logées depuis sa création, en 1985* ».

Ce tour des projets existants ne serait pas complet sans mentionner les maisons « Abbeyfield » pour personnes âgées, qui essaient en Belgique sur un modèle anglais.²⁰ Quatre maisons sont ouvertes, quatre autres sont en projet.

¹⁸ *Cahier Labiso* 83-84 – « Le Resto du cœur de Namur Porte d'entrée de la Maison de la solidarité », novembre 2007. Disponible sur www.labiso.be

¹⁹ « L'associatif propriétaire de logements, une piste contre la *gentrification* », in *Alter Echos* n° 280, 11 septembre 2009.

²⁰ www.abbeyfield.be