

# Habiter solidaires : des alternatives au marché du logement<sup>1</sup>

---

Fiche d'actualité 2015 - 3<sup>2</sup> ■ Novembre 2015

---

<sup>1</sup> Sources : Nicolas Bernard, Geert De Pauw et Loïc Géronnez, Coopératives de logement et Community Land Trusts, CRISP, Courrier Hebdomadaire n°2073.

Community Land Trust Bruxelles : <https://communitylandtrust.wordpress.com/projets-projecten/>

<sup>2</sup> Cette **fiche d'actualité** est destinée aux militants en formation à l'École syndicale de Bruxelles, afin de les aider à mieux comprendre certaines questions d'actualité et leurs enjeux syndicaux. **L'École syndicale de Bruxelles** est une initiative de la *Centrale culturelle bruxelloise* (asbl) avec le soutien de la FGTB de Bruxelles, du *Centre d'Education populaire André Genot* (CEPAG asbl) et du *Service d'Education permanente du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles*.

Le problème du logement est crucial, à Bruxelles : pour les plus démunis, il est devenu très difficile de se loger à un prix accessible, dans des conditions convenables. Les raisons en sont bien connues : la hausse des loyers, les prix d'achat qui flambent, une forte croissance démographique (qui accroît la demande) et...un grand déficit de logements sociaux !

Mais la cause première est à rechercher dans le fait que le logement est devenu un « produit économique », qui fait l'objet de transactions commerciales et de spéculations financières. Dans un contexte où *tout* repose sur le profit et les dividendes aux actionnaires, le logement, comme tous les biens sociaux, est soumis à la logique des marchés, sans considération des conséquences sociales et des dégâts humains que cette logique peut engendrer.

En réalité, le problème du logement n'est pas neuf. Il a toujours été lié au coût de sa production, à la spéculation immobilière et à la faiblesse des revenus des candidats à un logement. Pour y faire face (et pour contourner ces difficultés), les acteurs urbains ont tenté de trouver des solutions, des alternatives au marché du logement, notamment par la production de logements sociaux ou publics, ou encore par des initiatives collectives d'achat, de mise en commun de locations, de rénovations groupées, etc. : il y a toujours eu (et il y a toujours) une grande diversité de réalisations et d'expériences comme, aujourd'hui, les habitats groupés en coopératives ou les projets de *Community Land Trust*.

La *coopérative de logements* est une option qui, tout en cherchant des solutions au problème du logement, s'inscrit dans une philosophie sociale qui embrasse d'autres aspects de la vie. Elle est empreinte de valeurs et d'un idéal de solidarité et de responsabilité : des valeurs qui orientent un projet de vie commun, convivial, organisé autour d'activités sociales, culturelles et de gestion collective de l'espace-habitat, qui associe logement, environnement et « vivre-ensemble ».

Aujourd'hui, plus que jamais, nous avons besoin de redynamiser ce type de projets et l'idéal social qui les sous-tend. Nous savons que le logement continuera à poser des problèmes d'accessibilité, que ce soit via le marché de la location ou celui de l'acquisition. Nous savons en outre qu'il est illusoire, dans la situation politique actuelle, de croire que le logement social résoudra à lui seul le problème du logement. C'est bien pourquoi nous devons réfléchir à *d'autres* modes de financement et de production du logement. L'habitat collectif demeure une option intéressante, mais on peut aussi imaginer d'autres voies, qui rendent ce bien commun qu'est le logement à sa fonction première : celle d'une base d'existence et de socialisation.

## L'esprit coopératif

Une coopérative est une association de personnes (les coopérants), réunies dans le cadre d'une entreprise économique, qu'elles contrôlent collectivement et démocratiquement. Leur but est de satisfaire leurs intérêts économiques, sociaux ou culturels communs.

A la différence des actionnaires d'une entreprise capitaliste, les coopérateurs ne sont pas des investisseurs « extérieurs » mais les *usagers* de leur propre coopérative. Leur objectif n'est pas de faire fructifier un capital, mais de bénéficier des services, individuels et collectifs, qu'offre la coopérative. Les bénéfices générés par une telle société sont redistribués entre les membres associés à concurrence d'un certain montant, limité, le reste étant réinvesti dans le projet. Ce n'est donc pas l'enrichissement des associés qui est le but, mais bien les avantages sociaux pour lesquels la coopérative s'est constituée.

La coopérative se distingue aussi d'une entreprise capitaliste par son mode de fonctionnement. Ses membres, qui ont leur mot à dire dans le contrôle de l'entreprise, participent à la décision dans le cadre de leur assemblée générale. Contrairement aux usages dans une société capitaliste, le vote n'y est pas proportionnel à l'apport financier : il y a égalité des membres, chaque associé ayant droit, en tout et pour tout, à *une* voix, quels que soient les montants qu'il a investis. C'est un mode de gestion démocratique, fondé sur des valeurs de coopération, de solidarité, de responsabilité et de transparence.

Le nombre de participants est variable et l'adhésion est évidemment libre et ouverte. Les associés peuvent adhérer et quitter quand ils le souhaitent.

Historiquement, le mouvement coopératif fut créé à l'initiative d'ouvriers et de personnalités engagées dans des luttes pour le développement social, qui se regroupaient pour mettre en pratique un idéal social (voire...socialiste), afin d'améliorer leurs conditions d'existence. Ils avaient l'ambition de créer leurs propres entreprises et de permettre aux ouvriers et artisans de prendre le contrôle de leur travail et, pour les plus défavorisés d'entre eux, d'accéder à moindre coût aux produits de première nécessité, dont le logement.

A la fin du 19<sup>ème</sup> et au début du 20<sup>ème</sup> siècle, plusieurs coopératives se sont développées, en Belgique. A l'époque, la principale préoccupation de leurs initiateurs était de procurer de la nourriture au moindre coût (au « juste prix ») aux plus démunis et aux classes laborieuses. C'est donc, tout naturellement, une coopérative de fabrication de pain qui fut la première à voir le jour. En Belgique, en 1876, « De Vrije Bakkers » (*Les libres boulangers*) puis le « Vooruit » (*En avant*), coopérative socialiste, ouvrirent la voie. Vooruit a joué un rôle important dans la promotion de l'idéal coopératif et de solidarité au sein du mouvement ouvrier. Elle a donné l'impulsion à l'émergence d'autres coopératives, dans divers domaines de la production et de la consommation, telles que des boulangeries, des magasins d'alimentation, des pharmacies, etc., sans oublier les *coopératives d'habitat*.

La coopérative fut un modèle d'entreprise sociale et un outil d'émancipation de la classe ouvrière jusqu'aux années '60-'70.

## Les coopératives d'habitat

La coopérative d'habitat s'est développée, en Belgique, dans le sillage du logement ouvrier et des cités sociales. Conformément à l'esprit du 19ème et du début du 20ème siècle, il fallait, comme pour les besoins alimentaires, apporter des solutions au problème du logement, en permettant au plus grand nombre d'accéder à un logement décent, à un coût abordable. Il y avait sans doute aussi, dans le chef des autorités, des considérations morales et hygiénistes, très répandues à l'époque. A la fin du 19ème siècle, le travail et l'emploi qu'offrent les fabriques et les ateliers bruxellois attirent vers la capitale beaucoup de prolétaires et il n'y a pas assez de logements pour les accueillir. Les quartiers où s'enchevêtrent habitat ouvrier et ateliers sont saturés et le besoin de logements se fait très pressant, plus pressant encore à la fin de la guerre 14-18. Les pouvoirs publics se mettent, dès lors, à construire du logement social. Ils soutiennent, notamment, des montages financiers et des constitutions de coopératives d'habitat pour la réalisation de tels logements.

Cependant, l'espace manque dans les quartiers industriels bruxellois. Il faut donc construire dans des communes périphériques. On y édifie quelques cités de logement conçues, du point de vue urbanistique, selon le modèle dit « de la cité-jardin », comble du modernisme, à cette époque. Cette implantation n'est acceptée ni par les municipalistes des communes concernées, ni par les promoteurs immobiliers, qui visent alors des constructions plus bourgeoises et vivent l'arrivée de ce prolétariat comme une dangereuse intrusion. Cette opposition n'empêche cependant pas qu'une bonne demi-douzaine de cités sortent de terre. Certaines sont financées par des sociétés de logement social ; d'autres sont des coopératives, dont le capital est constitué par des souscriptions de coopérants (appartenant à certaines catégories socioprofessionnelles et/ou au monde syndical), avec, aussi, une participation financière des pouvoirs publics.

A cette époque, le mode de financement n'est pas le seul critère différenciant les sociétés de logement social des coopératives : les véritables coopératives se distinguent aussi par leur mode de gestion et par l'inscription du projet dans les perspectives d'une philosophie sociale. Parmi les plus exemplaires des cités, il y a *Le Logis*, à Watermael-Boitsfort, créé, en 1921, par des employés de la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite, auxquels s'étaient associés des employés d'autres administrations ; ou encore la cité ouvrière *Floréal*, créée, en 1922, par des ouvriers typographes du journal *Le peuple*, rejoints par d'autres employés. *La Cité Moderne*, à Berchem-Sainte-Agathe, est une société coopérative de logements sociaux pour les familles à très bas revenus. Elle fut construite en 1925.

Le modèle coopératif implique l'habitant dans la gestion et la prise de décisions. Il l'engage dans un projet collectif. Il le fait adhérer à une philosophie sociale. Il en fait un « propriétaire ». Toutes ces

caractéristiques engendrent une plus grande responsabilisation de l'habitant à l'égard du logement et de son environnement : le coopérateur s'engage dans un projet personnel *mais aussi collectif*, un projet qui rassemble les gens dans des activités solidaires. L'instance qui préside à la gestion de la coopérative, c'est l'Assemblée générale des associés. Elle est souveraine et décide de la gestion, de l'organisation des espaces et des activités collectives. Comme les administrateurs sont eux-mêmes des coopérateurs habitants, ils se connaissent et connaissent bien les problèmes qui peuvent survenir dans la cité et...la meilleure façon de les résoudre. Chacun se sent concerné, impliqué par un bien commun. Il y a des espaces communs et des salles prévues pour des activités sociales, culturelles ou sportives, où les habitants se retrouvent régulièrement et où se créent des liens qui renforcent la cohésion sociale et la solidarité.

On le voit, la coopérative d'habitat et son assemblée générale sont bien plus qu'un ensemble de logements et leur organe de gestion : ce sont des lieux d'apprentissage et de mise en œuvre d'un engagement et d'actions solidaires. Les débats et les discussions dans l'assemblée et la façon dont se prennent les décisions jouent également un rôle d'apprentissage pratique, acquis au contact d'une réalité concrète. Ils préfigurent les bases d'une gestion alternative à celle des investisseurs capitalistes et des spéculateurs...

## Le déclin des années '50

Au cours des années '50, il a fallu reconstruire ce qui avait été détruit par la guerre. Des dizaines de milliers de logements sociaux vont ainsi être construits. Vu l'ampleur des besoins, on a dû abandonner le modèle de la cité-jardin, remplacé par des constructions en hauteur, de grands ensembles-barres, plus denses et moins coûteux. Par ailleurs, le nouveau contexte de l'après-guerre, avec son développement économique et ses transformations sociales, a mis en déclin l'esprit coopératif et cassé l'élan de la création des coopératives d'habitat. Il faut dire que le financement de celles-ci était devenu difficile, car les montants des souscriptions n'étaient plus à la portée des travailleurs concernés : elles équivalaient à plusieurs mois de leur salaire... Ce sont les pouvoirs publics qui durent alors, imaginer les montages financiers nécessaires. Ce fut donc le grand retour du logement social. Au sein des anciennes sociétés coopératives, le poids de la représentation publique devint dominant et, progressivement, la gestion glissa vers une professionnalisation : les habitants s'en désinvestirent et les assemblées générales devinrent assez formelles. Même quand ces sociétés ont gardé le statut de coopérative, elles sont, en réalité, devenues des « sociétés de logement social », communales ou intercommunales. Fin d'une époque...

## Les *Community Land trusts*

Au tournant des années 2010, de nouvelles alternatives de logement collectif furent lancées à Bruxelles, à l'initiative du mouvement associatif, mais avec le soutien des pouvoirs publics. Le *Community Land Trust* (CLT) ou « communauté foncière » est une forme d'association qui facilite l'accès à la propriété individuelle du logement, par *acquisition collective du foncier*. C'est à peu près la même chose qu'une coopérative de propriétaires, avec le même esprit de solidarité, et c'est organisé par et pour les mêmes catégories de populations, à revenus faibles, si ce n'est que les modes d'appropriation et de fonctionnement sont un peu différents. La mise en place et les mécanismes de fonctionnement du CLT peuvent différer d'un pays à l'autre, et même d'un cas à l'autre : l'objectif est toujours de répondre au mieux aux problèmes des gens (et aux spécificités locales).

Cette expérience nous vient des pays anglo-saxons. Elle prend sa source dans la philosophie sociale et les théories utopiques qui s'y sont développées aux 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles. Le phénomène CLT a été remis en pratique dans les années '70, aux Etats-Unis, et, depuis, il ne cesse de gagner de l'intérêt et de la reconnaissance. D'abord en Angleterre, aux Etats-Unis et au Canada et, depuis quelques années, en Belgique, où émergent des expériences intéressantes. La crise des *subprimes* et les faillites provoquées par la promotion excessive de la propriété individuelle et de l'endettement, ont certainement contribué à raviver l'intérêt pour ce modèle alternatif.

En Belgique et à Bruxelles, le CLT est donc une expérience récente, mais il suscite déjà beaucoup d'intérêt. Un partenariat pour la réalisation de projets a été mis en place, entre les pouvoirs publics régionaux et une vingtaine d'associations bruxelloises, réunies au sein de la *Plateforme CLT*, qui œuvrent à répandre cette expérience.

Un CLT est structuré en Asbl, composée généralement de représentants des habitants (1/3), de représentants du quartier (1/3) et de représentants des pouvoirs publics (1/3). L'objectif principal est de construire ou de rénover des logements pour les vendre à des familles à revenus faibles ou modérés. Dans ce modèle, l'habitant est propriétaire à perpétuité de son logement, mais le terrain sur lequel il est bâti demeure la propriété du CLT. Un autre objectif est de favoriser la mixité sociale et l'installation d'activités collectives, ouvertes aux habitants du quartier. En cas de revente, le propriétaire du logement récupère 25% de la plus-value et le solde est rétrocédé au CLT. Ce mécanisme favorise ainsi la revente du bien à un prix abordable, par le CLT, à une autre famille à faibles revenus.

Il y a actuellement quelques réalisations en cours, à Bruxelles et en Belgique. D'autres projets murissent dans le travail commun de familles et d'acteurs associatifs, œuvrant au développement et à la concrétisation de projets coopératifs et CLT, avec le soutien des pouvoirs publics.

Quatre projets sont réalisés ou en voie de réalisation à Bruxelles :

- Chaussée d'Anvers : sur un terrain acheté par le Fonds du logement pour y construire 15 appartements, en partenariat avec le CLTB et le CIRE.
- Mariemont : situé dans le quartier du « Vieux Molenbeek », au croisement du Quai de Mariemont et de la chaussée de Ninove, c'est un projet de 9 logements construits par le Fonds du Logement dans le cadre du Contrat de Quartier Heyvaert, en 2013, en partenariat avec CLT, Convivence et l'asbl La Rue.
- « Le Nid », rue Verheyden, à Molenbeek. Projet lancé en février 2013 sur un immeuble acheté par CLTB, avec l'aide du gouvernement bruxellois. Après rénovation, les appartements seront revendus aux familles qui y habiteront.
- L'« Arc-en-Ciel », rue Vandenpeereboom et Rue des Etangs Noirs, à Molenbeek. C'est un projet de 30 logements, lancé en mars 2012, dans le cadre du Contrat de Quartier « Rive Ouest ». Fruit d'une collaboration entre le CLT, la Maison de Quartier Bonnevie, Convivence, le CIRE et le Fonds du Logement.

## Conclusion et réflexions

Les coopératives d'habitat et les *Community Land Trust* sont des modes d'habitat solidaire offrant de réelles perspectives pour résoudre le problème du logement et permettre de nouveaux rapports entre les habitants et leur environnement social et urbain. Les vœux d'un habitat urbain répondant aux exigences sociales et environnementales de mixité sociale et de vivre-ensemble peuvent se réaliser à travers ces projets. Ils sont possibles parce que les habitants sont directement impliqués dans un projet de vie partagée et qu'ils y trouvent un intérêt légitime (coût accessible du logement, mais aussi possibilité d'émettre leur avis et leurs souhaits sur la conception de leur logement et, enfin, participation à une œuvre collective, où les projections individuelles et familiales coïncident avec une réalisation collective).

Pour ce qui est de la faisabilité et de la concrétisation, tant des coopératives que des CLT, il y a évidemment des contraintes économiques, foncières et juridiques. Ces contraintes sont dépassables.

Nous savons bien qu'aujourd'hui le problème du logement ne peut être résolu uniquement par la production de logements sociaux et de logements « classiques » : les solutions seront *multiplées*. Parmi elles, il en est qui peuvent représenter une opportunité pour la valorisation du bien commun et la mise en œuvre des politiques de développement communautaire et social de notre Ville-Région...