

## **Le logement face à la crise: quelles initiatives pour se loger de manière citoyenne, accessible et durable ?**

Compte-rendu du Midi du Logement du Jeudi 08 Mars 2012

### **Introduction**

Se loger décentement dans un contexte de crise économique est de plus en plus difficile pour de nombreux européens, qui ne parviennent plus à nouer les deux bouts entre augmentation des prix de l'énergie et difficultés d'accès à la propriété face à une pression constante sur l'immobilier. La vague de froid et la mobilisation des fonds chauffage dans plusieurs pays ont rappelé l'urgence de la situation.

Cependant, des initiatives, souvent citoyennes, émergent un peu partout en Europe. Des petits travaux de rénovation par des entreprises sociales aux Community Land Trusts, les citoyens se mobilisent afin de garantir l'accès à un logement décent pour tous.

### **Orlando Sereno Régis (Periferia – Plate-forme Community Land Trust Bruxelles)**

Periferia est une association qui vise à promouvoir l'accès à la participation citoyenne, surtout pour les personnes les plus démunies face à la prise de parole citoyenne. L'association est membre de la Plate-forme Community Land Trust Bruxelles, plate-forme qui réunit une vingtaine d'associations et des personnes physiques, autour du projet de développement d'un Community Land Trust en Région bruxelloise. Dans ce cadre, une étude de faisabilité est en cours sous l'égide du Secrétaire d'Etat au logement, Christos Doulkeridis, et Orlando Sereno Régis est l'une des deux personnes qui pilotent l'étude pour la Région.

Le principe du Community land trust (CLT) est d'abord un principe de développement de la ville. Le Community land trust réfléchit le logement dans un contexte plus large que la vision traditionnelle et développe plutôt une notion d'habitat. Il est, en effet, important d'amorcer une réflexion d'envergure sur le logement, notamment pour que toute personne puisse y avoir accès, et particulièrement les ménages les plus précarisés. Se loger de façon décente est une chose, mais il faut également pouvoir être en contact avec le quartier, avec ses voisins et avoir d'autres activités culturelles, commerciales, associatives, etc. Le principe du logement doit être pensé en lien avec son environnement. C'est en cela que le modèle du CLT est un modèle de développement d'habitat plus que du logement *stricto sensu*.

L'objectif du Community Land Trust est de redonner l'accès au bâti aux personnes défavorisées. Du fait de l'augmentation des prix du loyer et du terrain, les gens à faibles revenus n'ont plus accès à la propriété. La première démarche est d'essayer de séparer la propriété du sol de la propriété du bâti en faisant du sol la propriété du Community land trust. Le bâti est revendu à des familles à faibles revenus en extrayant la valeur du sol et, par ce processus, le prix d'accession au logement est largement diminué. Il s'agit là de la première étape.

Pour la deuxième étape, la situation aujourd'hui est telle qu'une grande partie des familles n'ont plus la capacité de devenir propriétaire, malgré l'ensemble des subventions publiques ou l'allongement des durées d'emprunt hypothécaire. Le but est donc de viser les familles à faibles revenus. Cependant, le fait de pouvoir bénéficier d'un système qui permet de devenir propriétaire via le trust n'est pas sans conséquence. Les familles doivent rentrer dans certains critères, et l'on insiste bien sur le fait que si elles deviennent propriétaires, c'est grâce à toute une série d'aides, qui doivent pouvoir se répéter dans le temps et pour d'autres familles.

Dès lors, le jour où une famille souhaite quitter son logement qu'elle a obtenu dans le cadre du trust, elle ne peut pas le revendre à n'importe quelles conditions, ni à n'importe qui. Il faudra, d'une part, le revendre à une famille qui soit dans les critères du trust et, d'autre part, il ne faut pas que le prix relatif ne soit devenu trop élevé, afin de garantir l'accessibilité à une nouvelle famille à faibles revenus.

Pour cela, un levier anti-spéculatif est mis en place : la famille qui désire revendre son logement va pouvoir récupérer son investissement de départ majoré d'un pourcentage de la plus-value qu'a pris le logement sur le marché. Classiquement, ce pourcentage est de 25 %. Par exemple, une famille achète un logement à 100.000€ et souhaite le revendre 10 ans plus tard. Le logement vaut alors 200.000€. Pour en garantir l'accessibilité, le logement sera revendu à la nouvelle famille à 125.000€. Par ce principe, les aides accordées au départ restent dans le patrimoine du trust.

Le trust quant à lui va pouvoir acquérir des terrains via une série d'aides publiques, rendant le bâtiment plus facilement accessible financièrement pour les familles. D'autres subventions ou aides publiques complémentaires permettent également de soutenir les familles dans l'acquisition du nouveau logement, dans le cas où la diminution de prix d'achat grâce à l'acquisition du terrain par le CLT ne suffit pas.

Un autre élément important est le quartier. Lorsque le trust repère un terrain, un bâtiment à rénover dans un quartier, il va, dès le départ, penser le projet à la fois avec des familles qui souhaiteraient pouvoir devenir propriétaire, et avec le quartier. Le trust va aller voir les associations et les habitants du coin pour leur expliquer et réfléchir le projet avec eux. Par exemple, des espaces pour le quartier seront développés au rez-de-chaussée, comme un petit magasin, une laverie communautaire, un espace culturel, des salles de réunion pour les associations, etc. Cela sera décidé en concertation avec les futurs habitants et les habitants du quartier concernés par le projet. C'est comme cela que l'on dépasse la dimension du logement et que l'on fait de l'habitat.

Au niveau normatif, le Community land trust est un concept qui nous vient des Etats-Unis et n'a pas de traduction directe en français. Littéralement, il signifie « Communauté, terrain, confiance ». Le Community land trust (re)met le terrain en bien commun, même si des personnes habitent dessus et possèdent le bâtiment. Pourtant, au niveau juridique, cette notion de bien commun n'a pas d'équivalent direct reconnu. En droit, un bien appartient d'office à quelqu'un (personne morale ou physique). Dans le Community land trust, ce bien commun se traduit au niveau du Conseil d'administration. Le CA est composé d'une tripartite supposée représenter la société dans son ensemble :

- 1/3 de nouveaux propriétaires de bâtiments sur le CLT
- 1/3 de personnes ou associations émanant du quartier (société civile en général)
- 1/3 de représentants de l'intérêt public (plus large que les pouvoirs publics)

***Pour que le modèle du Community land trust puisse fonctionner, faut-il avoir accès à des terrains à prix réduit ou pas nécessairement ? Comment cela peut-il s'organiser ? Y-a-t'il des accords avec les Régions ou les communes ?***

Le trust ne peut fonctionner que s'il peut avoir accès à un patrimoine foncier. Comment dès lors acquérir ce patrimoine ? Il existe différents outils à disposition. En Région bruxelloise, il y a le système des contrats de quartier qui permet d'acheter des terrains à bâtir à un prix extrêmement réduit. Dans la nouvelle version des contrats de quartier, le CLT pourrait théoriquement acquérir un terrain pour zéro euro. Dans ces contrats, il n'est cependant pas question de dire que le trust se réserve un terrain. La commune va proposer à des porteurs de projet d'acquérir ce terrain et donc *a fortiori* le trust se trouvera en concurrence avec d'autres promoteurs.

Une autre possibilité est de créer des partenariats, par exemple avec le Fonds du logement, qui va repérer une série de terrains, et de pouvoir monter des projets avec cet opérateur et qu'au final, le trust devienne propriétaire du terrain grâce à des subventions.

Un autre moyen est de passer par des accords avec le secteur privé. Des pistes et des partenariats, il y en a beaucoup, même du côté du privé. Certaines grosses entreprises seraient prêtes à se lancer dans l'aventure et à financer un projet avec une récupération de l'investissement, mais pas de retour sur investissement. Par exemple, à Anderlecht, la Plate-forme CLT étudie un projet sur base d'un bâtiment appartenant aux œuvres paroissiales. En effet, l'Eglise possède un important parc immobilier en Belgique, souvent peu utilisé et peu entretenu. C'est donc une piste sérieuse et intéressante. Le projet consiste à faire un échange, c'est-à-dire que les œuvres paroissiales restent propriétaires d'une partie du bâtiment que le trust s'engage à rénover. En réalité, une fois rénovée, cette partie a souvent la même valeur que l'ensemble du bâtiment à l'état d'origine. L'Eglise dit « en échange du fait que vous rénoviez une partie du bâtiment qui reste notre propriété, je vous cède le terrain et vous, vous travaillez avec les familles pour rénover le logement et faire en sorte que l'ensemble du bâtiment puisse être utilisé. »

***Prenons un recul historique par rapport aux initiatives qui ont été mises en place en Région bruxelloise et notamment le plan logement qui avait été lancé au début des années 2000 pour construire 5000 nouveaux logements. On avait déjà constaté les difficultés de la Région pour obtenir des terrains mis à la disposition par les communes. Et au final, sur base des réserves foncières mises à disposition par les pouvoirs publics, les possibilités de création de logements ont été plus limitées que l'objectif de départ. Un premier aspect est donc cette réserve foncière problématique en Région bruxelloise. Deuxième aspect, on pourrait envisager les contrats de quartier comme une sorte de partenariat public-privé (PPP). Mais jusqu'à présent, les PPP dans les contrats de quartiers d'aboutissent que rarement. Prenons l'exemple d'une réserve foncière qui serait mise à disposition par les pouvoirs publics, dans quelle mesure, d'un point de vue juridique, un pouvoir public a-t-il la possibilité de brader son bien ?***

Les contrats de quartiers sont des leviers importants puisque théoriquement, un bien pourrait partir d'un niveau de vente zéro, ce qui est plus qu'un bradage mais plutôt un renom. Les subventions régionales également donnent la possibilité d'acquérir un terrain à un prix abordable. Plusieurs communes réfléchissent aussi à des solutions où la commune ne cède pas le terrain mais envisage de travailler sur base d'une emphytéose et donc d'une mise à disposition à long terme pour le trust.

Bien entendu, il faudra être créatif ! Les Community land trusts existent depuis 35 ans aux Etats-Unis mais, là bas, chaque Community land trust devient propriétaire du sol. Cependant, la Belgique – et Bruxelles en particulier – n'est pas les USA. Il faut donc tenir compte du contexte national, voire local, et être capable d'adapter le modèle. Le principe de base du trust est de devenir propriétaire du foncier pour donner ainsi une garantie à très long terme du fait que le terrain devienne un bien commun. Ce principe a forcément des limites en Région bruxelloise. Il faudra de l'imagination et de la flexibilité pour s'en sortir. Par exemple, l'on a évoqué les limites du PPP dans le cadre des contrats de quartiers. Dans le cas du CLT, l'on n'est pas réellement dans un PPP. Le trust sera une structure juridique privée mais pas un promoteur immobilier pour autant, notamment parce que la rentabilité est très faible et cela intéresse peu les promoteurs. De plus, la structure est privée mais ne pourra exister que via des subsides régionaux. Sans cela, le trust peut trouver des partenariats avec d'autres structures privées. Cependant pour avoir un véritable impact sur la Région, le CLT sera forcément limité sans subsides régionaux.

***Présentés comme ça, le principe du CLT semble être ce qu'il manque aujourd'hui dans notre société. La question est donc, est-ce que cela peut marcher ? Parce que les solutions « parfaites » fonctionnent rarement ou prennent beaucoup de temps. Comment accélérer les choses, car les besoins, eux, sont là ?***

La demandes et les besoins sont effectivement énormes et les projets, quels qu'ils soient, ne se montent bien évidemment pas en un jour, ne serait-ce qu'à cause des règles administratives et juridiques à respecter. Le Community land trust n'est pas la solution miracle qui pourra résoudre la crise du logement. Seul un ensemble de mécanismes, mis les uns à coté des autres, peuvent accélérer globalement la disponibilité de logements.

Même si le CLT est spécialisé dans l'accès à la propriété, est-ce que pour autant toute personne, toute famille a envie de devenir propriétaire ? Ce ne serait d'ailleurs probablement pas une bonne idée. Et même si l'on développait un système efficace de CLT, l'on ne pourra pas développer 5000 logements en 2 ans. C'est en menant des politiques bien organisées et en les couplant intelligemment que l'on arrivera à augmenter l'offre de logement et l'accès à la propriété.

Dans tous les cas, il est impératif de dépasser une position attentiste vis-à-vis des pouvoirs publics. Le CLT par exemple est à l'initiative de la société civile. Plusieurs associations ont décidé de se réunir autour de ce nouveau projet. Elles ont donc commencé leur lobbying, ont discuté avec des familles, comme celles qui participent à des groupes d'épargne. Le projet actuel est la résultante d'un processus de réflexion, d'une série de présentations du concept (films et débats) avec des familles et des associations. Par exemple, la réunion du 3 décembre 2011 a rassemblé plus de 200 personnes pour développer le CLT ensemble, dont la moitié était des familles intéressées à devenir propriétaires via le trust.

Aujourd'hui, le CLT a le soutien du Secrétaire d'Etat au logement, Christos Doulkeridis, qui a d'ailleurs commandité l'étude sur le sujet. Il y a donc une réaction des pouvoirs publics. C'est bien ensemble qu'il faut avancer et il ne faut pas toujours attendre que les pouvoirs publics trouvent la solution. Des projets comme ceux-ci doivent se construire avec l'ensemble de la société, dont les personnes en difficulté, les politiques concernés, et la société civile – les associations liées à la problématique du logement.

***Où le Community land trust en est-il à l'heure actuelle, au niveau du projet, des terrains ? Comment peut-on participer, s'inscrire dans le projet pour apporter des compétences et des idées ?***

Si l'on désire participer au processus de réflexion et apporter des idées, il suffit de rejoindre la Plate-forme Community land trust Bruxelles (<http://communitylandtrust.wordpress.com>), de prendre contact et de participer aux réunions. Le projet est complètement ouvert aux contributions extérieures.

Où en est-on à Bruxelles ? Il y a deux choses : il y a tout d'abord le travail mené par la Plate-forme CLT Bruxelles et puis il y a l'étude commanditée par le Secrétaire d'Etat au logement. L'étude vient de rentrer dans la deuxième phase. La première phase se posait la question de savoir s'il y avait « une capacité de transférabilité du modèle américain en Région bruxelloise ? ». La réponse de la phase 1 était positive. La phase 2 consiste maintenant à aller plus loin pour voir sous quelle(s) forme(s) très précises le trust peut être monté en Région bruxelloise, sous quelle forme juridique, quel impact fiscal,... et en parallèle, d'étudier en détail des cas de figure, des projets immobiliers, qui soient reproductibles en Région bruxelloise. Cette étude se terminera pour l'été 2012.

Parallèlement, la Plate-forme CLT continue son travail de partenariat avec des associations et des familles désireuses d'entrer dans le trust pour réfléchir ensemble sur la question et leurs perspectives permettent également alimenter intellectuellement les personnes qui rédigent l'étude. En effet, cette étude n'est pas menée par des théoriciens, mais bien en collaboration avec des structures qui sont sur le terrain et qui sont en contact avec les gens. Par exemple, rien n'a encore été défini en ce qui concerne les critères d'accès au logement, cela se fait en concertation avec les personnes. Lors de la réunion du 3 décembre 2011, un atelier entier était dédié à cette question des critères d'accès. Au bout de la journée, l'on n'était pas arrivé à une conclusion malgré une quantité importante d'information, d'idées et de contradictions. Un critère financier est facile à définir. Décide-t-on de donner la priorité selon le critère financier ou parce qu'un ménage souhaite devenir propriétaire d'un logement afin de rester dans leur quartier, là où ils vivent et connaissent les gens ? Il n'existe pas de réponse.

L'étude identifie le cadre du projet, et la Plate-forme étudie les autres détails avec les personnes. D'autres ateliers vont se poursuivre, par exemple le 29 mars prochain, pour faire avancer les choses et pour ne pas sortir au bout d'une étude avec quelque chose qui ne corresponde ni à la réalité ni aux attentes des gens. Le travail se poursuivra jusqu'à ce que l'on ait réussi à définir un maximum de choses. Ces définitions évolueront probablement dans le temps, parce que le trust comme il est conçu est peut être pertinent aujourd'hui, mais ne le sera peut-être plus demain. De même, le concept convient peut être bien pour une mise en œuvre à petite échelle, mais peut être pas dans le cadre de plus gros projets immobiliers.

## Nicolas Bernard (Chercheur aux Facultés Universitaires Saint-Louis)

Avant d'inventer de nouvelles alternatives, il faut commencer par exercer les droits existants. Ceux-ci sont souvent peu effectifs, parce qu'ils sont peu connus. Il s'agit donc d'abord d'un travail d'information et de pédagogie. Le premier des droits en la matière est l'article 23 de la Constitution qui consacre le droit au logement, que d'aucuns considèrent comme dépourvu d'effectivité mais qui, dans les faits, a déjà été consacré par plusieurs dizaines de décisions de justice. Le droit ne « s'use » que si l'on ne s'en sert pas. Il y a là une ressource normative qui n'est pas assez exploitée.

En ce qui concerne l'innovation sociale, la vitalité du secteur associatif est quelque chose qu'il faut vraiment valoriser. Les pouvoirs publics doivent se défaire de cette posture un peu prométhéenne où il faut tout créer *ex nihilo*. Cette posture est peut-être plus rentable, notamment sur le plan électoral, mais les pouvoirs publics doivent d'abord encadrer ce qui existe et ce qui fonctionne sur le terrain. Cet encadrement peut prendre deux voies : une voie budgétaire et une voie juridique, de manière à pouvoir démultiplier l'expérience.

Par exemple, les Agences immobilières sociales (AIS) ont été développées au départ sur initiative du secteur privé et, 20 ans après leur création, les pouvoirs publics ont « récupéré » ces agences pour donner une assise juridique et financière aux dispositifs. Une vitalité associative manque parfois aux pouvoirs publics, pour différentes raisons (peu de contact avec le terrain, réactions parfois plus lentes aux évolutions sociétales), et en cela les associations représentent un complément pertinent de l'action publique.

Pour autant, il existe également des effets pervers. Le premier d'entre eux, dans le chef des pouvoirs publics, serait de se mettre en cheville avec l'associatif et d'abdiquer de ses missions traditionnelles, ce qui constituerait donc une forme de délégation de l'action publique. Une initiative associative, aussi intéressante soit-elle, ne peut pas devenir un substitut d'une action plus structurelle des pouvoirs publics. La tentation de l'Etat serait donc ici d'externaliser une partie de ses fonctions régaliennes.

La seconde difficulté, et l'on peut prendre l'exemple des CLT, serait que les pouvoirs publics s'investissent dans le mécanisme, avec des études, des fonds, du terrain peut-être, ... mais les associations ont leur logique, moins organisationnelle, reposant plus sur des relations privées, plus informelles, et donc il faut concilier ces logiques. Très concrètement, lorsque une CLT ouvrira ses portes et mettra des logements sur le marché, comment va-t-on les attribuer, suivant quelles règles, est-ce qu'il s'agira des règles des pouvoirs publics ou des règles de l'association, qui visent ses propres objectifs ? Qui *in fine* aura la main sur les questions cruciales ? C'est une question incontournable. Les pouvoirs publics finançant le projet pourraient très bien vouloir imposer un critère de sélection très objectif, comme dans le logement social. Les associations quant à elles, pourraient mettre la volonté de participer au projet en avant dans la sélection.

Aujourd'hui, le recours aux associations est tout à fait nécessaire parce qu'on est dans une situation de crise démographique, avec environ 15 000 nouveaux habitants par an. Or, la production de logements à Bruxelles plafonne à 4000 – 5000 logements, dont 10 % de logements à caractère public. La production actuelle ne va pas résorber la liste d'attente pour le logement social, ni être capable d'intégrer tous les nouveaux arrivants. Le recours aux associations semble dès lors indispensable.

Concernant les projets alternatifs ayant trait au logement, ce qui est frappant, du point de vue juridique, c'est l'inadaptation entre ces structures et la loi existante. La loi n'a pas été conçue au regard de ces dispositifs qui, du reste, n'existaient pas encore ou uniquement à l'état embryonnaire. Il y a donc une collision entre le socle normatif et les initiatives associatives, qui se développent en quelque sorte dans les interstices de la loi, parfois contre la loi. Il est important de les « rebrancher » l'un sur l'autre.

Par exemple, l'on parle beaucoup de l'habitat solidaire. Pour les allocataires sociaux, cela représente une opportunité pour à la fois faire des économies et surtout aussi pour recréer une cohésion sociale. On le sait, les règles actuelles d'allocation sociale font que ces personnes risquent d'être considérées comme cohabitantes et pourraient donc perdre leur statut d'isolé. Des négociations sont en cours, entre le niveau régional et fédéral, pour essayer de ne pas dégrader le statut de ces cohabitants de fait, parce qu'ils ne forment pas un ménage classique. On parle d'un label que la Région pourrait donner à certains habitats, qui bénéficieraient d'un taux d'isolé malgré tout. Mais il reste encore pas mal d'efforts à faire entre les deux niveaux de pouvoir.

Un autre exemple est l'habitat intergénérationnel (Kangourou), les seniors qui accueillent des jeunes aux étages. Là aussi, cela pose une série de difficultés juridiques. Le senior, qui met en location son logement, reçoit une majoration de son revenu cadastral qui est justifiée dans d'autres hypothèses, mais ici sans doute pas, puisqu'il se place dans une démarche un peu sociale. Là non plus, le droit n'est pas en phase, sans compter que le senior devra demander des autorisations urbanistiques, puisque l'on tend à prohiber les découpes d'immeubles, eût égard aux excès du passé. Il s'agit cependant ici d'une autre logique. Un assouplissement de la loi semble nécessaire.

L'auto-construction est également une belle idée or, de nouveau, rien n'est fait sur le plan du droit. Un exemple : si l'auto-constructeur revend le bien qu'il a auto-construct, est-il redevable de la garantie décennale à l'acheteur ? Au niveau du travail au noir, si l'auto-constructeur se fait aider par des personnes qui dépassent le cercle restreint de la famille, il risque de tomber sous le coup du travail au noir. Au niveau de la TVA sur les matériaux, l'auto-constructeur n'a pas droit à la déduction de la TVA, alors que s'il avait recours à un entrepreneur, celui-ci bénéficierait de cette déduction fiscale. Là aussi, il y a un effort d'adaptation du prescrit légal à faire par rapport à cette idée.

Même le Community land trust, il s'agit d'un concept juridique anglo-saxon qui n'a pas d'équivalent en Belgique. Il faudra voir avec quels « habits juridiques » on va revêtir le trust. Est-ce que ce sera une fondation, une asbl, une coopérative ? L'étude le déterminera.



Concernant l'accès à la propriété et la vocation à devenir propriétaire, il faut préciser que la propriété recèle des vertus financières que l'on ne soupçonne pas suffisamment. La première, c'est que le remboursement de l'emprunt hypothécaire est invariable avec le temps, pourvu que l'on ait pris un « 20 ans » fixe, tandis que les loyers, eux, évoluent avec l'index. Le poids pécuniaire relatif de la propriété diminue donc avec le temps, ce qui n'est pas le cas de la location.

Un autre avantage : il existe des aides à l'accès à la propriété, tant au niveau fédéral (la déduction des intérêts des emprunts hypothécaires) qu'au niveau régional (les prêts hypothécaires du fonds du logement, l'abattement sur les droits d'enregistrement), mais il n'existe pas d'aides à la location, sauf de manière très circonscrite comme pour les ADIL (l'allocation de déménagement, d'installation et de loyer).

Il n'y a donc pas de marche-pied financier pour aider les personnes à accéder à la location. Et troisième élément financier dans la comparaison location-propriété, le propriétaire peut déduire fiscalement une série de frais liés à l'achat du logement, tandis que le locataire ne peut pas le faire. Il y a donc un désavantage comparatif entre la location et l'accès à la propriété. Pour autant, cela ne veut pas dire qu'il faut supprimer des aides à l'accès à la propriété, mais au contraire, qu'il faut aider davantage le secteur de la location.

Le besoin de développer des CLT est la conséquence de plusieurs causes sociales et économiques. En premier lieu, c'est d'abord la question de la plus-value. Pour l'instant, les bénéficiaires d'une aide publique à l'accès à la propriété peuvent, au moment de la revente, capter seuls la plus-value. Ceci pose question en matière de gestion des deniers publics. De plus, le système fiscal belge est ainsi fait que si l'on vend un bien au-delà de la 5<sup>ème</sup> année de l'achat, les revenus immobiliers du propriétaire ne sont pas taxés, alors que les revenus du travail, eux, le sont.

A cela se greffe un autre problème, l'absence de sélectivité sociale sur certaines aides à la propriété. C'est-à-dire que tout le monde peut en bénéficier, quelle que soit sa situation économique. Par exemple, l'abattement à Bruxelles sur le droit d'enregistrement est ouvert à tous sans condition de revenus, idem pour les déductions des intérêts hypothécaires au niveau fédéral.

Le problème est que, dans les faits, ces aides sont investies d'abord par des personnes avec un capital socioculturel ou pécuniaire plus élevé. Il se crée alors un effet d'aubaine, c'est-à-dire que ce sont surtout ceux qui n'en ont pas vraiment besoin qui en bénéficient le plus. Tout ce contexte nous montre dès lors que les CLT sont importants pour essayer de limiter une série d'effets pervers associés à l'accès à la propriété.

Pour terminer, il existe deux dispositifs associatifs très intéressants :

- 1) **L'épargne collective solidaire** : des accédants à la propriété se mettent ensemble pour cotiser dans un pot commun. C'est une initiative développée par le CIRÉ, l'asbl de coordination et d'initiatives pour les réfugiés et étrangers. Lorsque l'on achète un bien, il est d'usage de devoir payer un acompte 4 mois avant l'acte officiel, cela signifie qu'il faut déboursier en moyenne 10 % de la somme. Or, même si l'on dispose d'un prêt social de 100% de la valeur du bien, ce prêt n'arrive qu'au moment de la passation de l'acte officiel. Il faut donc payer l'acompte sur fonds propres. Ce groupe d'épargne collective solidaire est une forme de mutualisation, c'est-à-dire que chacun verse un petit montant par mois dans une « cagnotte » et, dès que quelqu'un souhaite devenir propriétaire, il/elle puise dans la cagnotte commune pour payer l'acompte. Et quand le prêt social arrive, il va renflouer la cagnotte pour que quelqu'un d'autre puisse payer l'acompte d'une autre maison. C'est un processus qui fonctionne bien et qui illustre la créativité associative.
  
- 2) **Le droit de superficie** : ce droit est un peu en lien avec l'idée de dissociation du sol et du bâti. Par exemple, une commune à Bruxelles a vendu des logements sur le mode du droit de superficie. Cela veut dire qu'elle garde le terrain mais qu'elle vend le logement, avec des conditions financières extrêmement avantageuses car, du coup, il n'y a presque plus de droits d'enregistrement sur le bâti et l'on peut en déduire en plus les frais d'emprunt hypothécaire. En d'autres termes, les accédants payent environ 1/3 de moins qu'une habitation classique. Le problème est que, comme toute dissociation, elle est limitée dans le temps et, après 50 ans, le droit doit être remembré. La personne qui a acheté le bien doit alors rendre le bien au propriétaire du sol. Cela pose dès lors toute une série de questions sur la notion de propriété. La propriété limitée dans le temps a-t-elle du sens ? Qu'a-t-on à léguer à ses enfants ? Dans tous les cas, cela implique que l'on réfléchisse à nouveau sur le caractère fixe, rigide et éternel de la propriété.

***Les politiques semblent parfois ne pas être construites pour le long terme. Dans ce cadre, est-ce au secteur associatif de palier les insuffisances des politiques publiques ?***

Les politiques ne peuvent pas tout régler. Il faut faire le deuil d'une omniscience et omnipotence du pouvoir politique qui pourrait régler l'ensemble des problèmes. L'associatif, en ciblant des besoins qui ne sont pas encore rencontrés, peut apporter beaucoup de solutions. Mais il faut qu'il puisse posséder une forme de pérennité dans la mise en œuvre de ces solutions. Si l'on dit au secteur associatif « vous pouvez occuper ce créneau, cette niche de la crise du logement parce que nous, nous ne parvenons pas à régler les problèmes », il faut alors assurer à l'associatif d'une certaine continuité dans l'octroi des subventions. Par exemple, il y a 36 associations directement aidées par la Région en matière de logements (les associations d'insertion par le logement, par exemple) mais le subside, est-il toujours indexé, est-il garanti ?

### **Existe-t-il un statut fiscal propre à la coopérative de logement qui la distingue d'une société commerciale ?**

La coopérative est une société commerciale enregistrée dans le code des sociétés. Il y a un grand malentendu concernant la coopérative, selon lequel elle serait une forme juridique altruiste ou éthique. Ce malentendu tient aux idéaux fondateurs qui, eux, précisent que dans une coopérative, l'on ne rétribue pas les « actionnaires », qui sont d'ailleurs des sociétaires, que la coopérative est détenue par les usagers, qu'il existe une démocratie dans le vote (une part/un Homme - une voix) et qu'il y a une réinjection des dividendes dans l'objet social de la coopérative.

Cependant, ces idéaux fondateurs ne se retrouvent pas dans les textes de loi parce que l'on a adopté, à l'époque, des normes juridiques *a minima*. Le législateur s'est surtout intéressé au caractère spontané et facile à créer de la coopérative, en laissant de côté tous les aspects sociaux.

Par contre, il existe des coopératives qui sont agréées par le Conseil National de la Coopération (CNC) et qui ont donc un label plus éthique. Il existe également des sociétés coopératives à finalité sociale, où il y a une réinjection du produit de la vente des parts dans l'objet social de la coopérative.

Dans tous les cas, la forme juridique des coopératives reste très intéressante et ce n'est pas pour rien que certaines sociétés de logement social (environ 1/3 d'entre elles) ont opté pour cette forme-là, même si l'esprit coopératif du début s'est parfois un peu perdu. Les sociétés se sont professionnalisées, avec une assemblée générale qui a moins de pouvoir, mais la coopérative a toujours son intérêt.

### **Quels sont les liens possibles entre coopératives de logement et économie sociale ?**

Il existe plusieurs coopératives dans ce genre. A Liège il y a les Tournières, à Bruxelles il y a Livingstone, qui est un regroupement d'AIS. Ces associations se sont mises ensemble car elles ne voulaient plus être tributaires du bon vouloir d'un propriétaire pour capter des logements. En effet, certains propriétaires peuvent ne pas vouloir continuer l'expérience et il faut dès lors toujours « amorcer la pompe » puisque les logements ne leur sont confiés que pour une durée déterminée.

Pour mettre fin à cette sorte de précarité, les AIS se sont rassemblées pour devenir propriétaires et ont acquis, sous le mode du droit de superficie, un immeuble à Schaerbeek (vendu par la Commune), que les associations ont alors mis en location pour des personnes à revenus modestes. Et ces AIS ont adopté la forme de coopérative.

***Où en sont les réflexions sur les implications éventuelles des associations dans la mise en œuvre du droit de gestion public à Bruxelles ?***

Le droit de gestion public est un mécanisme qui permet aux pouvoirs publics de prendre en gestion un bien inoccupé, fusse contre le gré du propriétaire. A charge pour les pouvoirs publics de le mettre en location à destination de personnes à revenus modestes. Pour l'instant, ce droit de gestion public est réservé aux opérateurs publics (CPAS, communes, Fonds du logement, sociétés de logement social, ...). Au moment où l'on a adopté le droit de gestion public en 2003, il s'est posé la question de la titularité de ce droit. Y inclut-on l'associatif, et plus particulièrement les AIS, puisque celles-ci sont une forme de droit de gestion public mais négocié ? Ces associations vont, en effet, voir les propriétaires, négocient ensemble les conditions et, *in fine*, l'AIS prend en gestion le bien et le met en location à des personnes à revenus modestes.

En 2003 cependant, le législateur a décidé de ne pas inclure les AIS car ces dernières n'étaient pas unanimement preneuses, notamment parce qu'elles craignaient de perdre leur objectivité de médiation et leur neutralité. Actuellement, le code du logement est retravaillé au niveau régional et cette question se pose à nouveau. On tend vers l'inclusion de l'AIS dans le droit de gestion public. Aujourd'hui, une première commune, Ixelles, est en train de mettre le droit de gestion publique en application, qui est actuellement en léthargie. Et il y a près d'1 millions d'euros non utilisés par les opérateurs immobiliers publics pour la rénovation de logements en gestion publique.

## **Werner Van Mieghem (Coordinateur du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat)**

Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) est une association bilingue qui réunit une cinquantaine d'associations bruxelloises qui travaillent pour le droit au logement. L'association existe depuis près de 25 ans et s'est constituée en asbl depuis 14 ans. Son rôle principal est de mettre ensemble les différentes associations actives dans le secteur, afin de réaliser des avancées communes. Il est important de souligner que les membres du RBDH ne sont pas uniquement des associations qui représentent les intérêts des locataires. Le RBDH compte en effet parmi ses membres certaines AIS, la Ligue des familles, etc. L'association souhaite donc que ses positions soient équilibrées, tant du côté des droits des locataires que du côté des intérêts des propriétaires.

La plupart des habitants à Bruxelles sont des locataires et le resteront. Concernant le marché locatif privé, le RBDH a un certain nombre de revendications, telles qu'une offre plus élevée de logements publics abordables. Il faut savoir qu'il y a plus de 20 000 ménages en demande d'un logement social. Pour les associations et les assistants sociaux qui doivent aider les personnes à bas revenus à trouver un logement public abordable, cela s'apparente à un parcours du combattant. La plupart des associations du réseau travaillent sur le terrain privé et elles essaient d'aider les locataires à accéder à un logement décent.

Les associations et les assistants sociaux sont en pénurie de places et de logements pour les personnes à faibles revenus et, en réaction, ces acteurs ont développé des projets alternatifs. Par exemple, un projet est mené depuis 2-3 ans sur la question de l'occupation précaire, qui touche à la problématique des bâtiments et logements vides car, malgré la crise du logement, il y a un nombre important de logements vides en Région bruxelloise. Ces associations, avec les personnes désespérément en recherche d'un logement, ont noué des contacts avec des propriétaires de bâtiments vides pour pouvoir loger ces personnes à faibles revenus. La première association qui a essayé cela à Bruxelles est l'asbl Convivence-Samenleven. L'asbl, avec une société de logement social, a négocié pour pouvoir loger temporairement des personnes dans un logement social qui était en phase de rénovation. Il ne s'agit bien sûr pas d'une solution durable, mais le dispositif est intéressant en cas d'urgence. Cette idée a notamment été reprise par l'asbl 123 logement, qui a d'ailleurs occupé un ancien bâtiment de bureaux 123 Rue Royale et, depuis, l'asbl a signé une convention d'occupation avec la Communauté française. La mise en œuvre de ce projet n'a pas toujours été facile, notamment en ce qui concerne les relations de voisinage, mais le projet tient toujours aujourd'hui et son principe est de plus en plus repris par d'autres associations.

Un deuxième projet intéressant est le projet X, mis sur pied il y a une dizaine d'années à nouveau par l'asbl Convivence-Samenleven. Des locataires, dans le quartier Anneessens, occupaient des logements insalubres. Avec les aides classiques, il n'était pas possible de rénover ces habitations. Il fallait donc commencer des négociations avec les propriétaires de ces logements. L'association a proposé de rénover l'habitation pour le propriétaire à condition que les locataires puissent y revenir et payer un loyer modéré. Ce projet a bien fonctionné et a été repris par le CPAS de Bruxelles-ville. Depuis, le CPAS repère de façon plus systématique les logements insalubres et l'idée de Convivence-Samenleven a reçu l'aval officiel de la part du CPAS de Bruxelles-ville.

Un troisième exemple est l'idée des « boutiques de logement ». Les asbl, qui travaillent dans un quartier, sont confrontées à une série de problèmes liés au logement, et vont dès lors fournir toute une série de solutions, surtout juridiques. En Région bruxelloise, il y a pour le moment 4 ou 5 associations qui fournissent un service de boutiques de logement. L'idée est de regrouper tous les thèmes liés au logement, toutes les compétences et d'offrir un service complet pour améliorer l'habitat. D'ailleurs, en juin 2011, le RBDH a publié un document sur la précarité énergétique. Dans la conclusion de cette étude, le RBDH répète l'avantage de ces boutiques de logement en regroupant les différentes compétences liées au logement, qui sont souvent trop cloisonnées. L'objectif est d'éviter à une personne confrontée à un problème de logement de courir à plusieurs endroits différents.

En ce qui concerne les primes énergétiques, c'est quelque chose qui intéresse de plus en plus les ménages à revenus moyens, à cause de l'augmentation sensible du prix de l'énergie. Si un appartement, un immeuble mis en location a besoin d'une rénovation permettant de diminuer les charges énergétiques, le propriétaire n'a pas d'intérêts directs dans cette démarche. Il y a un projet pour créer des antennes locales expliquant au propriétaire que l'association peut fournir un service complet de rénovation, ce qui donnera un avantage à la fois au locataire, mais également au propriétaire parce que si ce dernier veut louer ou vendre son bien, il recevra un certificat de performance énergétique plus élevé. C'est une initiative pour laquelle le RBDH et ses membres attendent un soutien plus structurel.

#### ***Où se trouvent les boutiques de logement à Bruxelles ?***

Il y a des boutiques à Anderlecht, Molenbeek, Bruxelles-Ville, Schaerbeek et Ixelles, où les associations ont monté ce projet.

#### ***Les services complets pour les locataires et les propriétaires sont-ils portés et mis en place par les associations, notamment en matière énergétique ?***

Il y a un projet pour créer des antennes locales en matière d'éco-consulting énergie. Le problème est que ce ne sont pas nécessairement les associations concernées qui sont actives. Pour le moment, pour 4 des 6 antennes, il y a un partenariat entre CPAS et communes.

#### ***Les nouvelles générations de contrats de quartier durable pourraient-elles également être un levier intéressant pour créer de nouveaux partenariats autour du logement ?***

Un contrat de quartier n'est réellement efficace que durant 4 ans. Ici, l'idée était de créer des antennes de manière structurelle, mais il est probable que cela ne puisse pas se faire concrètement.

***Pour revenir à la description faite du projet de la maison « sol et énergie », il y a eu un débat important dans le monde associatif lors du lancement de l'appel à projet, parce que l'obligation de constituer une nouvelle structure associative qui devait prendre des engagements financiers sur du long terme a été très mal perçue par les associations, notamment celles qui étaient déjà actives dans le milieu. Sur le principe, ce projet a été vu comme une dévalorisation de tout le travail de terrain mené depuis 20-30 ans, donnant l'impression que, du jour au lendemain, parce qu'un projet a été pensé en haut lieu, on efface tout et on recommence. Deuxième élément plus constructif, par rapport à la rénovation énergétique d'un bien mis en location, le fonds fédéral dans le secteur des économies d'énergie a mis au point une convention sous seing privé qui est signée entre un propriétaire et un locataire pour essayer de trouver une position gagnant-gagnant entre un propriétaire, qui ne veut pas investir dans un bien pour lequel il ne supporte pas les charges énergétiques, et un locataire, qui lui serait content d'avoir une amélioration de l'efficacité énergétique de son logement, mais qui ne veut pas investir dans un bien qui ne lui appartient pas. A travers cela, l'on propose soit la mise en gestion socialisé d'une AIS, soit une reconduction du bail dans les mêmes conditions (ou avec une augmentation au prorata du gain fait sur la facture énergétique) de façon à ce que le locataire puisse avoir une garantie d'occupation sur la durée. Il s'agit là au moins d'une piste de solution.***

En France, il existe un système qui s'appelle le partage des économies de charges. Il s'agit d'un système officiel. Si le bailleur veut augmenter le loyer après avoir effectué des travaux de rénovation énergétique, le système permet de partager le coût de cette rénovation entre le propriétaire et le locataire. Ce dernier paiera *grosso modo* le même montant final, l'augmentation du loyer étant compensée par une diminution importante des charges (on parle de montant de 30 € à 40 € par mois). L'intérêt principal est que ce système est lié au bâtiment et non au bail ni au locataire. Cela veut dire que même si le locataire part, le locataire suivant rentre dans le système dans les mêmes conditions.

Au niveau belge, il faudra attendre le transfert de la compétence des baux vers les Régions pour pouvoir mettre un tel système en place. Cependant, depuis 1996-97, il existe un bail de rénovation, qui permet déjà au locataire d'effectuer une série de travaux à la place du bailleur contre un engagement du dit bailleur à choisir entre soit de ne pas mettre fin au bail durant un certain nombre d'années, soit une diminution de loyer. Cela existe déjà et tout le monde y gagne : le bailleur car il n'a peut-être pas les fonds pour rénover son bien, et le locataire qui convertit en quelque sorte ses aptitudes techniques en loyer, d'autant qu'il peut alors configurer le bien selon ses besoins et s'y sentir mieux.

Malheureusement, ce système n'est pas très connu et la loi n'est pas très précise quant aux sanctions en cas de non réalisation des travaux, par exemple. Mais ce type d'outil est à promouvoir car il permet des rénovations à moindre frais tout en valorisant le savoir faire des locataires.

Il existe d'ailleurs des projets liant insertion par le logement et insertion professionnelle. Par exemple, le projet Igloo en France propose à certaines personnes de rénover des logements sociaux et en même temps d'acquérir des compétences professionnelles dans le domaine du bâtiment.

## Conclusion

On se rend bien compte que les pistes associatives, aussi positives et variées soient-elles, ne vont pas, à elles seules, résoudre la crise du logement à Bruxelles. Mais elles ont le mérite de s'attaquer aux besoins à la fois à court et à long terme des propriétaires et des locataires. Elles ont également bien compris que la crise du logement ne se limite pas à la crise immobilière, qu'elle est liée à la crise sociale et à la crise urbaine. Bruxelles est, en effet, tributaire d'une série de politiques historiques (d'emploi, de mobilité, d'éducation, de migration, etc.) et de politiques assez catastrophiques en matière d'urbanisme (on parle d'ailleurs de la « Bruxellisation »). Finalement, l'objectif est d'arriver à nouer les deux bouts et résoudre les problèmes de manière graduelle. Par exemple, Bruxelles est aujourd'hui marquée par un processus de gentrification et les Community land trust essayent de répondre à ce problème, en replaçant l'habitat dans son quartier, dans la ville et de permettre aux habitants de se réapproprier l'espace urbain. C'est pour cela qu'il faut continuer à soutenir ces associations dans ce qu'elles font de bien.



Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne.  
Ce document n'engage que ses auteurs et la Commission n'est pas responsable  
de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues.