



© CLTB

LOGEMENT

Vers un foncier abordable : de la lutte à l'institution des communs

> Maxime ZAÏT (*)

Face à l'apparente incapacité des pouvoirs publics à offrir des réponses concrètes et adéquates en matière d'accès à des logements abordables, des citoyen-nes s'organisent. Par leurs actions, ils et elles défendent un accès à la ville pour toutes et tous et remettent en question la légitimité de l'«ordre propriétaire». Comment pérenniser ces initiatives et offrir un horizon réaliste aux revendications du droit à la ville ?

Avec le triomphe idéologique du néolibéralisme, la remise en question des politiques interventionnistes de la puissance publique dans l'économie n'a épargné ni les politiques urbaines ni le secteur du logement. Transformé en produit financier, le foncier voit son prix exploser, entraînant son lot de conséquences négatives sur l'accès à la ville.

À cela s'ajoutent les vagues de touristification, traduites par la montée en puissance des plateformes type *Airbnb*, couplées à l'émergence des *coliving*¹, amplifiant les effets néfastes sur l'abordabilité des villes. En conséquence, le prix des loyers flambe tandis que la production de logements sociaux stagne et que le nombre de personnes sans abri croît dangereusement...

Au-delà de la problématique centrale de l'accessibilité au logement et de la menace qui pèse sur les classes populaires d'être évincées de leurs quartiers pour être remplacées par des catégories sociales plus nanties, une ville moins abordable, cela signifie aussi des jeunes dans l'impossibilité de lancer des projets, une baisse de convivialité et moins d'espaces de création, de liberté, d'expérimentation...

Des réponses collectives d'en bas et en marge

Au vu de l'apparente incapacité des pouvoirs publics à offrir des réponses concrètes et adéquates en matière de logements abordables et d'accès à la ville pour toutes et tous, des citoyen-nes s'organisent. Se saisissant de ces enjeux,

ils et elles font entendre leurs revendications, mobilisant parfois les leviers de l'action directe.

Dans toute l'Europe, des logements vides sont squattés par des collectifs militants dans le but de visibiliser le paradoxe de l'inabordabilité du logement alors même que des bâtiments demeurent vacants dans des cœurs de villes devenus impayables. Par exemple à Barcelone, particulièrement touchée par la crise des *subprimes*, un collectif de citoyen-nes a monté la «Plateforme des Victimes du Crédit hypothécaire» («PAH» *Plataforma de Afectados por la Hipoteca*) et a organisé le blocage de plusieurs milliers d'expulsions immobilières. À Bruxelles, des activistes ont porté une vaste campagne de «réquisitions solidaires» de bâtiments publics vides,



organisées en plein jour et de manière festive. Bien qu'illégales, ces réquisitions se présentent comme justes et nécessaires, poursuivant un objectif double : dénoncer l'inaction des institutions face à la vacance immobilière tout en hébergeant des personnes en situation de mal-logement.

Ces actions de désobéissance civile critiquent les fondements du néolibéralisme et remettent en question la légitimité même de l'«ordre propriétaire». De la sorte, elles interpellent sur les conséquences parfois inhumaines du caractère supposément inviolable et absolu du droit de propriété, qui justifierait par exemple d'expulser des locataires alors que des logements restent inoccupés. En parallèle à ces modes d'action qui s'en prennent à la clé de voute de l'«ordre propriétaire», d'autres approches d'apparences moins conflictuelles ont émergé visant la réappropriation de l'espace urbain.

On constate par exemple la prolifération des «occupations temporaires» qui permettent l'utilisation (pendant quelques mois ou quelques années) de bâtiments vides, en accord cette fois avec les propriétaires, afin de leur donner une utilité sociale. Dans de grandes villes comme Paris, Riga, Berlin, Bruxelles, ou Naples, des immeubles autrefois délaissés ou en attente de rénovation sont récupérés par des collectifs qui les gèrent en commun. Ces espaces, atypiques et temporairement «hors marché», permettent l'éclosion d'espaces d'hébergement, d'accueil et d'hospitalité pour des publics précarisés ainsi que le développement de lieux mêlant les usages artistiques, créatifs, culturels... Ces approches apportent indéniablement un morceau de réponse à la problématique urgente de l'hébergement et de la pénurie d'espaces abordables pour les initiatives locales et créatives en ville.

Il n'en reste pas moins que les squats, les réquisitions citoyennes et les occupations temporaires conventionnées ne sont par essence que... temporaires ! La plupart n'existant que dans les marges et contraintes de se contenter des miettes, on voit mal comment ces alternatives éphémères parviendraient à endiguer structurellement le phénomène d'augmentation des prix du foncier sur le temps long.

Stratégies d'action pour un droit à la ville

Alors, quelles stratégies pourraient être mobilisées pour remettre en question la marchandisation de l'environnement urbain et offrir un horizon réaliste aux revendications du droit à la ville ?

Tordre le droit de propriété

Dans l'idée de sortir du «temporaire» et d'inscrire dans la durée ces projets alternatifs au modèle dominant, une série d'initiatives ont vu le jour. Elles ont comme dénominateur commun de «bricoler» à partir du droit existant afin de faire émerger des formes de «droits d'usage» permettant une gestion collective et non-lucrative des ressources et des espaces urbains. En quelque sorte, ces modèles s'attèlent à «tordre» le droit de propriété pour lui arracher son caractère absolu, revitaliser le principe des communs, afin de garantir une ville qui soit accessible à tous-tes, pour toujours.

Sortir les biens du marché

Les initiatives favorisant la «non-propriété» ne manquent pas, à l'instar du Mietshäuser Syndikat. Fondé par de jeunes Allemands issus de la mouvance squat, ce modèle part du principe que beaucoup de projets collectifs, aussi radicaux soient-ils, courent le risque de se déliter sur le long terme. À la recherche d'un modèle permettant de pérenniser des habitats auto-gérés tout en déjouant les logiques de la propriété privée, les activistes ont «hacké» le droit des sociétés pour sortir les biens du marché. Leur méthode repose sur une imbrication d'associations et de sociétés anonymes rassemblées au sein d'un réseau qui a pour but d'offrir à chaque habitat une autonomie tout en garantissant que toute revente des immeubles soit devenue impossible.

Concrètement, les occupant-es constituent une association «habitante», qui va devenir membre d'une seconde structure «propriétaire». Le Mietshäuser Syndikat est le deuxième (et unique autre) membre de cette structure propriétaire qui acquiert la propriété de l'immeuble. Si les occupant-es des lieux ne détiennent personnellement aucun titre de propriété

et ne sont qu'usager-ères de la structure propriétaire, ils s'occupent de prendre toutes les décisions relatives à la vie dans leur immeuble. Le Mietshäuser Syndikat n'agit finalement qu'en tant qu'«organe de contrôle» et n'intervient qu'en dernier ressort pour empêcher une potentielle revente, prévenant ainsi toute spéculation.

Le Mietshäuser Syndikat, avec son approche unique, sert aujourd'hui d'épine dorsale à un important réseau de lieux en Allemagne, composé de plus de 160 immeubles. Des structures similaires s'en sont inspirées et existent désormais ailleurs, comme Vrijcoop aux Pays-Bas ou le CLIP en France.

Séparer la propriété de la brique de celle du sol

Dans le même registre, les «Community Land Trust» (CLT) semblent particulièrement dignes d'intérêt. Importé des USA, le modèle du CLT permet de séparer la propriété de la brique de celle du sol. De cette manière, un logement (ou tout autre bien) peut être habité, transmis et même vendu, mais la maîtrise du sol demeure pour toujours entre les mains d'un «Trust». Celui-ci joue en quelque sorte le rôle de «propriétaire bienveillant», dans le but de garantir la dimension anti-spéculative et l'usage du bien à un prix raisonnable à travers le temps.

Transposé dans la capitale belge, le «Community Land Trust de Bruxelles» agit en tant qu'acteur non marchand et bénéficie de subventions régionales afin d'acquérir des terrains. Il bâtit ou rénove alors des immeubles, avant de concéder des droits de superficie à des ménages à bas revenus, conférant à ceux-ci un droit de propriété sur leur logement pour une durée de 99 ans. Grâce à ce démembrement de la propriété, le sol est soustrait de manière définitive à toute appropriation marchande. Ainsi sanctuarisé, le terrain appartient au CLTB qui a l'interdiction de l'aliéner et est chargé de le gérer dans une optique non lucrative et dans le sens de l'intérêt général. De leur côté, les ménages sont «propriétaires d'usage» dans le sens où s'ils peuvent habiter et transmettre leur logement, la revente est quant à elle grevée de clauses anti-spéculatives.

Dit simplement, le CLTB permet aux habitant-es à faibles revenus de devenir propriétaires de leurs logements (mais pas du terrain) et ce, à moindre coût. En contrepartie, ceux-ci ne peuvent faire qu'une plus-value très limitée sur la revente de leur habitat. Ainsi, en restant propriétaire du terrain, le CLTB s'assure que les logements demeurent abordables pour toujours, génération après génération. À Bruxelles, plus d'une centaine de ménages habite déjà dans des logements du CLTB qui visent à loger plus de 1.000 personnes d'ici 2030.

Coopérer

Enfin, autre forme d'initiative prenant le contre-pied de la conception classique de la propriété: la coopérative d'habitant-es. Celle-ci permet d'accéder à l'habitat en n'étant ni complètement propriétaire, ni uniquement locataire, à des prix inférieurs à ceux du marché. Le développement de ces projets coopératifs a pour objectif de garantir l'accès à un logement décent et abordable, de maintenir la propriété publique de la terre qui est mise à disposition des coopératives (via un droit de superficie ou d'emphytéose), d'empêcher la spéculation immobilière et d'offrir plus de stabilité dans le temps aux habitant-es. Par ailleurs, la gestion commune des biens fait partie du projet, permettant mutualisation d'espaces et de services (chambres d'amis-es, salles communes, buanderie, potager...)

Les habitant-es investissent une «part d'entrée» et paient une «redevance men-

suelle» pour l'utilisation de leur logement. Lorsqu'un-e habitant-e souhaite quitter son logement, il-elle revend sa part à la coopérative, pour son prix initial, rendant ainsi l'accès au logement peu coûteux pour les suivants. Ce statut particulier de l'habitant-e, tout à la fois *locataire* de son logement et *propriétaire* de la société qui détient son habitat font du système coopératif un modèle original, présenté parfois comme une «troisième voie» dans le secteur du logement.

Quel rôle pour les pouvoirs publics ?

Dans le sillage de ce qui a été dessiné par la société civile luttant contre les expulsions et l'augmentation continue des loyers, le gouvernement de Barcelone soutient désormais les coopératives d'habitations dans leur développement. Via un programme de mise à disposition de terrains municipaux et en réservant l'accès à ceux-ci à des coopératives, près de 1.000 projets de logements ont déjà été initiés en moins d'une décennie.

Le canton de Genève, dont le parc total de logements est déjà composé de 5% de coopératives, s'est quant à lui fixé l'objectif de passer la barre des 10% d'ici 2035. À cette fin, des zones entières sont mises à disposition des coopératives d'habitant-es afin d'être développées et une vaste palette d'outils d'accès aux financements et aux crédits a été instituée, comprenant un système de garanties bancaires et de

prêts à taux avantageux. Les pouvoirs locaux s'inspirent en réalité de leurs voisins germanophones zurichoïses qui appliquent cette approche depuis près d'un siècle et dont le parc de logements détenus par des coopératives avoisine déjà les 40.000 logements coopératifs... soit près de 30% du total des logements de la ville!

On pourrait également citer le cas de Munich, dont le gouvernement favorise depuis peu l'accès au foncier pour des coopératives tout en fixant des limites au rendement immobilier. Ou encore l'exemple d'Amsterdam, qui s'est récemment engagé dans un ambitieux programme pour atteindre progressivement l'objectif de transformer 10% du parc de logements en coopérative d'ici deux décennies.

Dans ce tour d'horizon des bonnes pratiques, difficile de ne pas citer le cas de Vienne. Championne incontestée du logement social, 60% de sa population habite un appartement appartenant à la municipalité ou à une structure sans but lucratif. La spécificité de «Vienne la Rouge» n'est pas tant d'avoir construit un important parc de logements publics et coopératifs que de l'avoir conservé, maintenu et fait croître sans interruption à travers les décennies, résistant ainsi à la tentation de la privatisation qui a frappé tant d'autres villes.

Que ce soit dans des contextes historiquement ancrés comme ceux de Vienne et de Zurich ou dans des situations plus récentes comme à Barcelone, Genève, Munich ou Amsterdam, les pouvoirs publics assument leur rôle de soutien au secteur des communs dans le but de le «muscler». À l'échelle de la Région bruxelloise, il est évident qu'une évolution du cadre normatif et institutionnel doit être réalisée, afin de soutenir et généraliser les outils de portage foncier alternatifs au modèle propriétaire et ainsi donner droit à la revendication légitime de vivre dans une ville abordable. Alors, à quand un «Housing Deal» en soutien aux coopératives d'habitant-es en Région bruxelloise ? #

(*) Chercheur en droit à la VUB, co-fondateur de l'ASBL Communa



© CC BY-NC-SA Intra-Environnement Bruxelles

Des citoyen·nes s'organisent pour défendre un accès à la ville pour tous·tes.

1. <https://www.arc-culture.be/publications/coliving-financiarisation-du-logement-et-failles-juridiques/>



Un « Housing Deal » pour un habitat social, anti-spéculatif et émancipateur

> Thomas DAWANCE (*), Veronica PEZZUTI (**)

Comment réactiver la collaboration entre puissance publique, moyens privés et initiatives associatives et citoyennes pour dépasser le paradigme néo-libéral du partenariat public-privé et tenter de redéfinir ensemble des politiques de logement émancipatrices à long terme? Analyse d'une nouvelle approche de la gestion foncière, le « Housing Deal » dans la Région de Bruxelles-Capitale.

La crise du logement n'épargne pas Bruxelles. La politique du logement social, héritière d'une gestion publique régaliennne et confrontée aux pressions néo-libérales, n'arrive pas à combler la demande¹ et ne parvient pas non plus à mobiliser les énergies citoyennes, associatives ou philanthropes qui tentent de se structurer depuis une quinzaine d'années pour contribuer à l'émergence d'alternatives de logements collectifs, accessibles, démocratiques et anti-spéculatifs. Durant les Trente glorieuses, le logement social public a su hériter du mouvement coopératif des cités-jardins qui avait émergé dès l'entre-deux-guerres soutenu tant par l'État que par le patronat².

Cent ans plus tard, confronté à la crise actuelle, un nouvel élan semble émerger pour tenter de réactiver une collaboration forte entre force publique, moyens privés et initiatives associatives et citoyennes en vue de dépasser le paradigme néo-libéral du partenariat public-privé et tenter de redéfinir ensemble des politiques de logements émancipatrices à long terme.

Vers une gouvernance collaborative à long terme

Cet article présente le « Housing Deal », une initiative visant à promouvoir une nouvelle approche de la gestion foncière publique ayant pour objectif d'accroître considérablement le nombre de projets de logements abordables et inclusifs dans la Région de Bruxelles-Capitale (RBC). Le « Housing Deal » repose sur une collaboration à long terme avec des partenaires

associatifs et privés et ambitionne la création d'une nouvelle filière de mise à disposition de logements abordables. Cette initiative a été lancée dès 2020 par la plateforme collaborative Societal Housing Network (SoHoNet), qui regroupe environ soixante organisations issues des secteurs public, privé et associatif, actives en matière de logements abordables.

Le « Housing Deal » a d'abord permis d'initier, dès 2022, une étude économétrique qui a confirmé la faisabilité économique de ces projets, tout en mettant l'accent sur leur potentiel pour réduire considérablement l'impact sur la dette de la Région³. Fort de ces résultats, SoHoNet a ensuite été soutenu dès 2023 par la secrétaire d'État au Logement de la Région Bruxelles-Capitale pour explorer la montée en puissance d'une telle filière et étudier la faisabilité de plusieurs cas pilotes concrets sur plusieurs terrains privés et publics.

C'est le projet pilote CALICO du « Community Land Trust de Bruxelles » qui a fourni les pièces essentielles d'un montage immobilier tripartite de type « Housing Deal ». Financé par les fonds européens du programme Urban Innovative Actions, ce projet novateur a joué un rôle déterminant dans la création des premières coopératives d'habitats, notamment Fair Ground et Vill'ages de Pass-ages, en Région Bruxelles-Capitale. De plus, il a permis d'intégrer des logiques associatives complexes avec une orientation féministe et centrée sur le *care* (le soin), au sein d'un projet d'habitat abordable⁴.

Le « Housing Deal » vise à synthétiser et à systématiser les principales

innovations en matière de gouvernance du projet afin de les diffuser auprès des nombreux opérateurs bruxellois intéressés. Le schéma ci-dessous illustre les trois niveaux de gouvernance (public, coopératif/privé, associatif) qui se combinent pour assurer une gestion sociale, démocratique et anti-spéculative à long terme des projets du « Housing Deal ».

Le bail emphytéotique, levier d'une politique foncière sociale et anti-spéculative

En premier lieu, les autorités publiques s'assurent de la mise à disposition d'un terrain pour une opération du « Housing Deal », soit en cédant directement un terrain public, soit en allouant des fonds régionaux pour acquérir un terrain privé (niveau 1). L'opérateur public, tel que le « Community Land Trust de Bruxelles » dans le cas de CALICO ou toute autre entité publique disposant de terrains, reste ou devient le tréfoncier, c'est-à-dire le propriétaire du terrain, et organise le démembrement du droit de propriété. Ensuite, il transfère gratuitement la propriété des bâtiments à un investisseur patrimonial privé à but social (coopérative, fondation, etc.) par le biais d'un bail emphytéotique de 99 ans. Ce dernier s'engage par la suite à garantir des loyers à caractère social tout au long de la durée du bail grâce à l'intervention d'une Agence Immobilière Sociale (AIS).

Le tréfoncier public délègue ainsi au propriétaire des constructions la responsabilité de trouver les financements pour l'acquisition, la construction et



Fig.1. Les 3 niveaux de gouvernance des projets Housing Deal

ultérieurement la rénovation des logements (niveau 2). Ce dernier assume la maîtrise d'ouvrage ainsi que les risques techniques et financiers. Ce système présente l'avantage de permettre une construction en dehors des marchés publics, souvent plus lents, coûteux et procéduriers, tout en garantissant une socialisation transparente des logements à long terme grâce à l'AIS. En outre, il s'avère être une option plus économique pour les finances publiques, coûtant près de trois fois moins cher selon l'étude de SoHoNet, qu'une opération équivalente développée par une société de logement social de la Région.

Ainsi, grâce au bail emphytéotique, le tréfoncier public impose des dispositions anti-spéculatives au propriétaire des constructions, lui permettant de contrôler à long terme l'accessibilité financière des logements pour les ménages ayant besoin d'un logement social. À la fin du bail emphytéotique, le terrain et les logements reviennent dans les mains du tréfoncier public sans qu'il y ait de plus-value sur les logements.

Le modèle économique a démontré que, en fournissant gratuitement le terrain et en assurant la gestion locative sociale via une AIS (niveau 3), l'opération immobilière pouvait générer un rendement d'environ 4% pour l'investisseur patrimonial privé. Selon l'étude, ce taux de rendement interne est susceptible d'attirer

une certaine niche d'investisseurs privés dans le secteur du logement abordable, ouvrant ainsi la voie à des perspectives prometteuses pour le développement de telles opérations. Garanti par les subventions publiques (terrain et AIS), un tel taux peut sembler élevé, ou apparaître comme un soutien public démesuré à la rentabilité privée. Il convient cependant de noter que les banques et entreprises générales privées auxquelles les opérateurs publics de logement social doivent faire appel pour développer leurs propres projets immobiliers génèrent elles-mêmes des taux de profits sûrement au moins aussi élevés.

L'AIS prend en charge la gestion technique et administrative de la location sociale, et offre aux propriétaires des avantages financiers, y compris fiscaux. Par exemple, elle permet aux promoteurs de bénéficier d'un taux de TVA réduit de 12% au lieu de 21% si le logement vendu est confié à une AIS pour une durée minimale de 15 ans. Depuis 2017, le recours des promoteurs immobiliers aux AIS s'est envolé en raison de ces avantages. Cependant, ce recours opportuniste, sans garantie de maintien de la vocation sociale au-delà de la période de 15 ans, a été régulièrement critiqué, notamment par le Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)⁵. Il a également engendré des tensions avec les sociétés de logements sociaux, en

particulier lorsque celles-ci ont été autorisées à acheter des logements neufs à des promoteurs pour accroître rapidement leur parc. Dans ce contexte, le «Housing Deal» propose une alternative intéressante en favorisant un recours aux AIS inscrit dans un système de socialisation pérenne et moins coûteux que l'acquisition par une société de logement social.

Care et économie solidaire au cœur de l'habitat

La politique sociale du logement est souvent excessivement centrée sur la construction de logements, négligeant ainsi le rôle crucial de l'habitat dans l'intégration et l'autonomisation des habitant-es. Elle privilégie la quantité au détriment de la qualité de vie, ignorant les aspects reproductifs ou non productifs tels que le *care* et le vivre ensemble, souvent négligés malgré leur importance pour la cohésion sociale, comme le soulignent les théories féministes⁶.

Dans le cadre du modèle «Housing Deal», l'AIS confie l'attribution des logements à des associations de terrain qui mettent en place des projets sociétaux spécifiques visant à aider certains groupes vulnérables en matière de logement, tels que les sans-abris, les familles monoparentales, les mineurs non accompagnés, les personnes en situation de handicap, etc. Ces associations développent des stratégies axées sur le soutien communautaire et le bien-être, en mettant l'accent sur le *care* et d'autres aspects de l'économie sociale et solidaire au sein de l'habitat (niveau 3).

Plusieurs partenariats innovants entre AIS et associations de terrain ont déjà lieu en RBC, notamment des projets «Housing First» (un «chez soi» d'abord), ou le projet Casa Viva, par exemple. Le «Housing Deal» souhaite amplifier de telles pratiques visant à intégrer le *care* dans les politiques publiques



de logement, tout en veillant au respect de la transparence et de la bonne publicité des procédures d'attribution.

Gouvernance démocratique et émancipation

Une question de la gestion démocratique et participative traverse l'ensemble des niveaux de gouvernance des projets de «Housing Deal». Dans le projet CALICO, une gestion démocratique se retrouvait à chaque étage du mille-feuille institutionnel. En effet, les habitant-es sont membres du CLTB, des coopératives, des associations partenaires, et ils-elles ont également mis sur pied des assemblées d'habitant-es pour leur gestion interne. Ils-elles sont présent-es dans les Conseils d'administration et Assemblées générales de chacune de ces structures.

En matière de gouvernance publique du foncier, le CLT semble à ce stade le seul opérateur public réservant un tiers de ses sièges décisionnels à ses habitant-es, et à prévoir des stratégies explicites de développement communautaire. Quant aux propriétaires des bâtiments, les coopératives d'habitat semblent les plus exemplaires pour la prédominance qu'elles peuvent donner aux habitant-es coopérateur-rices et aux structures associatives sociétaires à travers leurs principes de gouvernance (une personne-une voix, différentes catégories de sociétaires, quorum spécifique...).

Enfin, les associations de terrain qui attribuent les logements peuvent également être plus ou moins inclusives de leur public dans leurs organes de gestion selon que leur tradition est plus ou moins auto-gestionnaire ou assistancielle. Ainsi, selon la nature des partenaires retenus pour chaque montage, le degré d'attention à offrir un contrôle démocratique des habitant-es sur leur environnement varie selon les projets.

À ce titre, les coopératives d'habitat sont particulièrement privilégiées dans le cadre du «Housing Deal». Cependant, dans la sphère bruxelloise d'aujourd'hui, que celles-ci soient initiées par des collectifs d'habitant-es issus d'une classe

« Confronté à la crise actuelle, un nouvel élan semble émerger pour tenter de réactiver une collaboration forte entre force publique, moyens privés et initiatives associatives et citoyennes en vue de redéfinir ensemble des politiques de logements émancipatrices à long terme. »

moyenne fragilisée, ou par des associations directement actives dans le droit au logement des plus précaires, elles sont très peu nombreuses et peinent à éclore. Elles requièrent un fort soutien public pour assoir leur capacité de financement, leur professionnalisation, notamment pour les rendre capables d'assurer les risques techniques et financiers de la maîtrise d'ouvrage des projets. En attendant que cette scène coopérative acquière les moyens de se structurer davantage, le «Housing Deal» s'adresse également à d'autres acteurs du secteur de l'immobilier privé à tendance philanthropique prêts à souscrire à une socialisation pérenne de leur patrimoine. Leur adhésion aux principes de gouvernance collaborative reste un enjeu majeur et dépendra notamment de la capacité du secteur public à intégrer ces principes dans les négociations facilitées par le «Housing Deal» entre tréfoncier public et investisseur patrimonial privé et secteurs associatifs.

Vers une filière d'habitats collaboratifs abordables

De nombreux obstacles fiscaux, urbanistiques, organisationnels et institutionnels semblent encore joncher la route vers la transformation du «Housing Deal» en une véritable filière de production de logements à côté des autres opérateurs du logement social de la Région. C'est pourquoi SoHoNet s'attèle actuellement à identifier tous les freins et leviers légaux, techniques et opérationnels de manière à parvenir à l'aboutissement de quelques opérations pilotes. Son objectif est d'identifier les obstacles rencontrés, de proposer des solutions pour les surmonter, et de favoriser leur reproduction à plus grande échelle en RBC.

Dans le contexte préélectoral, il est crucial de souligner l'importance pour les partis politiques de s'engager fermement en faveur d'un «Housing Deal», en s'appuyant sur le modèle de travail initié. D'autres villes telles que Genève, Barcelone, Amsterdam ou Munich ont montré l'efficacité d'un tel engagement politique, concrétisé en allouant des fonds conséquents ou en mettant à disposition des terrains publics en quantité suffisante pour soutenir ces opérations collaboratives. Cet engagement a eu un effet d'entraînement sur les opérateurs immobiliers, en les incitant à se professionnaliser et à se fédérer, ainsi que sur le secteur de la finance éthique, qui a été encouragé à proposer des produits de financement adaptés pour soutenir ces investisseurs socialement responsables, notamment la scène émergente de coopératives d'habitat. À suivre... #

(*) Doctorant à la VUB, Cosmopolis/SARLab

(**) Coordinatrice de l'asbl SoHoNet

1. Au 1^{er} janvier 2022, 51.615 ménages étaient sur les listes d'attente d'un logement social en RBC (SLRB).

2. <https://vimeo.com/735733890>

3. « Étude Housing Deal » : <https://sohonet.be/wp-content/uploads/2023/01/Etude-Housing-Deal-avec-addendum.pdf>. L'étude a été réalisée par Magali Verdonck, senior economist à l'ULB, spécialisée en finances publiques et en évaluation des politiques publiques.

4. Voir T. DAWANCE et al., *Care and Living in Community*, CALICO, Recommendation report on replicability, scaling-up and dissemination, Urban Innovative Action – Bruxelles, EU-commission, 2022. <https://www.uia-initiative.eu/sites/default/files/2022-12/CALICO%20Recommandation%20Report.pdf>

5. Voir « Le privé à l'assaut du social » : http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/le_privé_a_l_assaut_du_social_-_du_neuf_pour_les_agences_immobilières_sociales.pdf

6. Voir notamment le colloque international « Habiter le care », https://cdn.uclouvain.be/groups/cms-editors-lab/uses-and-spaces/FULL_PGM-FINAL-FR.pdf