



# Situation sur le terrain

Isabelle VERHAEGEN (juriste) et Roger NZABAHIMANA  
(Rassemblement des associations de promotion du logement  
en Wallonie - RAPeL)

Colloque | Les coopératives d'habitants : un  
outil juridique innovant pour l'accès à un  
logement abordable

1<sup>er</sup> février 2024

# Des questions de recherche qui se sont croisées

**Un constat commun** : un modèle porteur, très intéressant, en vogue dans plusieurs pays, pourtant fort peu développé chez nous

Une enquête de terrain croisée, avec deux champs d'analyse :

- *quels sont les grands principes juridiques régissant les coopératives d'habitants et les freins actuels rencontrés ;*
- *les expériences en Région wallonne rencontrent-elles les avantages prêtés au modèle dans la littérature en sciences sociales ?*

# Situation sur le terrain (sphère juridique et institutionnelle)

## 5 traits marquants :

1. Un très faible nombre d'expériences
2. Des initiatives non connectées ni fédérées
3. Un manque de clarté quant à la définition même de la coopérative d'habitants
4. Deux orientations différentes : un modèle davantage « acquisitif » ou locatif, pouvant déboucher sur une formule originale mixte
5. Des difficultés institutionnelles d'ordre multiple

# 1. Un très faible nombre d'expériences, plus ou moins structurées en coopératives d'habitants

## Cinq en Région wallonne

- La Verte voie (province de Liège, 1973)
- L'abbaye saint-Denis en Brocqueroie (province de Hainaut, 1978)
- Terres du Hayon (province de Luxembourg, 1997)
- La Sève (province de Namur, 2004)
- Biâ Bogue (province de Namur, 2014)

*En existe-t-il d'autres ? Absence de recensement*

## En Flandre

- Wooncoop (2017)

## En Région bruxelloise

- Vill'ages de Pass-ages (Forest, 2021)
- en création : La Coopérative bruxelloise d'habitat (2023)

## 2. Des initiatives ni connectées ni fédérées

- Des projets essentiellement autonomes et isolés en Région wallonne
- Vill'age de Pass-ages (Région bruxelloise): un montage davantage élaboré, limité à un lieu de vie/collectif
- Wooncoop : une proposition structurelle de développement de l'habitat coopératif en Flandre
  - il n'existe pas de fédérations ni de structures d'appui dédiées à cet habitat, à l'inverse des pays où les coopératives d'habitants se sont développées

# 3. Un manque de clarté quant à la définition même de la coopérative d'habitants

Essentiel de disposer d'une **typologie** et de distinguer des projets coopératifs ayant une visée différente :

- les coopératives d'habitants proprement dites
- les coopératives d'investissement visant à créer de l'habitat (socialisé)
- les sociétés de logement sociaux sous forme de S.C
- en leur sein, les coopératives de locataires (Bruxelles)

## **Ce qui définit la coopérative d'habitants : la place première des actionnaires-usagers dans le fonctionnement coopératif**

- La coopérative d'habitants est créée *par et pour les usagers* dans le but exprès de leur procurer un lieu de vie ;
- ils.elles exercent la maîtrise de la gestion du lieu (auto-détermination);
- adoptent des processus de décision démocratiques et participatifs ;
- ne sont pas individuellement propriétaires de leur logement mais jouissent d'un droit d'occupation de longue durée.

→ *certains projets coopératifs portant sur l'habitat ne sont pas des coopératives d'habitants (coopératives de 2<sup>e</sup> degré, servant l'intérêt de tiers intéressés)*

→ *certains habitats groupés (copropriétés) créent une coopérative pour certaines activités hors logement (ex : la ferme de Lizée)*

## 4. Deux grandes orientations quant au rapport à l'occupation des logements

- un modèle davantage « acquisitif »
  - un modèle davantage locatif (mais avec apports)
- L'essence même de la coopérative d'habitants : un modèle mixte n'étant ni de la propriété individuelle ni de la location classique reposant sur une propriété collective. **Une** 3e voie novatrice de rapport au logement → *voir exposé de Nicolas Bernard*

# 5. Difficultés actuelles

1. **Absence d'un cadre légal spécifique soutenant l'habitat coopératif.** Seul le Code des sociétés et des associations le régit, sauf contrats spécifiques (innommés ou bail de résidence principale) ;
  2. **Un environnement institutionnel qui ne reconnaît ni ne soutient les coopératives d'habitants**
    - **difficulté d'accès au crédit hypothécaire** pour les coopérateurs (acquisition de parts et rénovation du logement)
    - **difficulté d'accès (non-accès!) aux aides au logement/rénovation** (réservées aux p. physiques)
    - régime fiscal des sociétés non adapté aux coopératives d'habitants ;
  3. **Absence de protection sous l'angle du logement familial et de la transmission ;**
  4. **Absence de structures d'accompagnement** spécialement dédiées à cette forme d'habitat ;
  5. **Absence de soutien des pouvoirs publics.** Or multiples bénéfices du modèle pour la société
- v. exposé R. Nzabahimana



# Les atouts de la coopérative d'habitants (sphère économie sociale)

- Mémoire réalisée en 2021
- Question : « *Quels sont les facteurs favorables et défavorables à l'émergence d'une coopérative d'habitants ?* »
- Littérature : théorie économique néo-institutionnelle et recherches empiriques
- Mettre en regard les arguments issus de la littérature et la situation sur le terrain dans trois coopératives d'habitants

# Quatre avantages pour l'habitat de ménages à faibles revenus

Les principes coopératifs dont la propriété collective et la gouvernance démocratique

1. Réduction des coûts du logement grâce à la mutualisation des ressources
2. L'accès au crédit pour les ménages à faibles revenus
3. L'internalisation des externalités
4. La production de biens quasi-collectifs

# 1. Réduction des coûts du logement

Avantage qui dépend des conditions de marchés :

- Dans le cas des coopératives des consommateurs : les associés-usagers ne cherchent pas la maximisation des profits mais bien la satisfaction d'un besoin
- La mutualisation des ressources crée des économies d'échelles dans différents domaines (terrain, matériaux, financement, entretien et gestion, etc..)

# 1. Réduction des coûts du logement

Sur le terrain :

- Acquisition et/ou réhabilitation en commun d'habitations anciennes
- Présence d'espaces et d'équipements collectifs qualitatifs
- Accessibilité marquée après le terme des remboursements des premiers emprunts mais surtout profitable aux premières générations

## 2. Accès au crédit pour les ménages à faible revenu

- Possibilité d'augmenter « la valeur de leur actif collectif » et de rétablir leur solvabilité (Sukumar, 2001)
- Réduction de l'asymétrie d'information entre un emprunteur et un prêteur
  - Réduction des coûts de transaction du « *screening* » par l'interconnaissance des associés-habitants
  - la crainte d'une sanction sociale du groupe induit une motivation supplémentaire à participer au remboursement de l'emprunt

## 2. Accès au crédit pour les ménages à faible revenu

Sur le terrain :

- Exigence des banques → la solidarité des membres-habitants...
- ... utile dans l'un des cas pour des ménages-habitants qui auraient été exclus de la propriété classique (C2)

Autres difficultés :

- Les ménages-habitants ont dû financer individuellement les travaux de réhabilitation de leur logement
- Le financement individuel d'une reprise de parts associée à un bien immeuble (C2 et C3) reste un obstacle important

# 3. L'internalisation des externalités

Les caractéristiques matérielles et sociales de l'environnement du logement et qui en affecte la valeur (voisinage, commodités, infrastructures...)

- Les logements collectifs locatifs
- La gestion des espaces communs

La coopérative d'habitants « crée des incitants pour [que] les résidents [des logements] agissent collectivement comme un seul propriétaire-occupant » :

- La prise de part et le droit d'occupation stable (double qualité coopérative)
- Maîtrise dans la composition du voisinage via mécanisme de sélection de nouveaux membres-habitants
- Participation et exercice collectif du contrôle sur les (justes) contributions de chacune et chacun

# 3. L'internalisation des externalités

## Sur le terrain :

- Gestion des communs et chantiers collectifs
- Préservation de l'unicité du patrimoine
- Financement de locaux pour des activités sociales et culturelles
- La capacité de sélection du voisinage



## 4. La production d'un bien « quasi-collectif »

- Dépasser le strict intérêt des usagers
- Le logement comme bien « quasi-collectif » : droit fondamental
- Le potentiel des limitations au rendement du capital dans les coopératives et la mobilisation de différents types de ressources
- Lutter contre la spéculation immobilière

## 4. La production d'un bien « quasi-collectif »

- Sur le terrain :
  - Aucun mécanisme anti-spéculatif dans C2 et C3
    - La cession des parts associés aux lots privatif engendre d'importants coûts de transactions et des difficultés de financement pour les repreneurs
    - Incertitude juridique
  - Tension liée à la concentration patrimoniale dans C1
    - Tension entre la mission (jouissance d'une propriété collective) et la concentration patrimoniale et familiale

# Les valeurs jouent un rôle important

Dans le choix de la forme coopérative :

- Des fondateurs ancrés dans des réseaux militants et écologistes
- Recherche d'une alternative à la propriété individuelle
- Volonté de « vivre au quotidien » les valeurs d'écologie, de solidarité,...

# Limites

- **Organisationnelles** : les coûts de la propriété collective et ceux liés à la complexité (aspects juridiques, techniques, administratifs...) sont importants.
- **Les difficultés à pérenniser** : comment garder les principes coopératifs et les valeurs à l'origine du projet au-delà des fondateurs dans un contexte immobilier spéculatif ?
- L'inadéquation du **cadre réglementaire**
- Absence de soutien des politiques publiques

# Conclusions

- Actuellement, les expériences de coopératives d'habitants jouent un rôle pionnier et expérimental en Belgique ;
- Elles sont sur des « curseurs » différents par rapport à la mise en œuvre des principes coopératifs → voir exposé C. Ker sur « l'ADN coopératif »
- Leur développement nécessiterait une reconnaissance sociale et une meilleure modélisation de leurs structure juridico-financière (notamment pour les personnes à plus faibles revenus et pour éviter une forme de sélection sociale)