

**Faculté des sciences économiques,
sociales, politiques et de communication**

HEC Liège

Les coopératives d'habitants

**Pertinence et conditions d'émergence dans le
secteur du logement en Wallonie**

Auteur : Roger Nzabahimana
Promotrice : Anaïs Périlleux
Lectrice : Coralie Helleputte
Année académique 2020-2021
Master de spécialisation en économie sociale

REMERCIEMENTS

Je remercie vivement Anaïs Périlleux, ma promotrice, ainsi que Coralie Helleputte pour leur temps, leur soutien et les précieux conseils donnés à différentes étapes de réalisation de ce mémoire. Le lien maintenu durant plusieurs mois et leur intérêt pour mon sujet ont été pour moi une source indéniable de motivation.

La réalisation de ce mémoire doit beaucoup à l'accueil et à la générosité des habitantes et des habitants des différentes coopératives visitées. Je tiens à les remercier chaleureusement pour cela.

Merci également à Isabelle pour les opportunités et les chemins partagés. J'espère que nous aurons l'occasion d'échanger sur nos travaux respectifs. Courage !

Je remercie Flore et Maman pour leurs relectures et leurs encouragements. Flore, retrouve ici toute ma gratitude pour ta présence et ta compréhension durant la réalisation de ce master et de ce mémoire

Un tout grand merci à Pascale et Thierry pour leurs éclairages.

Aux deux petits à venir qui m'ont, à leur façon, donné l'énergie pour finaliser ce travail.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	4
PARTIE I : CADRE THEORIQUE	5
1. LA COOPERATIVE	5
1.1 Evolution et principes du mouvement	5
1.2 Définitions et agréments.....	6
1.3 Les différents types de coopératives de logement en Belgique.....	8
2. LE COURANT NEO-INSTITUTIONNALISTE.....	9
2.1 Les avantages et les limites des coopératives d'habitants.....	10
2.2 L'interaction avec l'état et les intermédiaires professionnels.....	15
2.3 Les valeurs et les représentations dans les motivations à coopérer pour l'habitat.....	19
PARTIE II : LE TIERS-SECTEUR DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT	21
3. LES ORGANISATIONS DU TIERS-SECTEUR PARMI LES OPÉRATEURS IMMOBILIERS D'UTILITÉ PUBLIQUE	22
4. DE NOUVELLES INITIATIVES CITOYENNES	23
PARTIE III : ETUDE DE CAS	24
5. METHODOLOGIE	24
6. LA COOPERATIVE 1	25
6.1 La genèse.....	25
6.2 La mission	25
6.3 La gouvernance.....	25
6.4 Le financement	26
6.5 Les principales difficultés.....	27
7. LA COOPERATIVE 2	28
7.1 La genèse.....	28
7.2 La mission	28
7.3 La gouvernance.....	29
7.4 Le financement	29
7.5 Les principales difficultés.....	30
8. LA COOPÉRATIVE 3	31
8.1 La genèse.....	31
8.2 La mission	31
8.3 La gouvernance.....	31
8.4 Le financement	32
8.5 Les principales difficultés.....	32
9. SYNTHÈSE	33
9.1 Enseignements relatifs aux raisons d'être.....	37
9.2 Enseignements concernant les difficultés	38
9.3 Quelles pistes pour favoriser les coopératives d'habitants en Wallonie ?	40
CONCLUSIONS.....	41
BIBLIOGRAPHIE	44
ANNEXES.....	49

INTRODUCTION

En dehors des sociétés de logements publics, les coopératives d'habitation sont relativement peu développées en Belgique. Ce faible développement contraste avec d'autres pays notamment scandinaves où « les coopératives d'habitation représentent une très forte proportion du parc total de logements en Suède (22,8%), en Norvège (14%) et au Danemark (7,4%) » (Canada Mortgage and Housing Corporation, 2018, p. 4). Selon la « Co-operative Housing International » (CHI), une organisation sectorielle de l'Alliance Coopérative Internationale, ce type de coopératives fournit 11.000 logements en Belgique alors que le nombre total de logements est de 5,5 millions d'unités selon Statbel (2020). Le taux de pénétration limité des coopératives d'habitants en Belgique interpelle si on considère les enjeux en matière d'accès au logement. D'une part, le secteur du logement d'utilité publique peine à répondre à la demande importante de ménages en état de précarité ou à revenus modestes. D'autre part, le marché privé de la location et de l'acquisition connaissent une croissance soutenue des prix. Les défis environnementaux et démographiques du secteur sont conséquents et invitent à penser autrement la production et la fourniture de logements.

Les organisations du tiers secteur apparaissent habituellement dans de telles circonstances d'insuffisance de l'état et du marché. De plus, la littérature attribue de nombreux mérites aux coopératives en matière de logement. La coopérative peut « proposer des logements abordables, dans un contexte où les logements sociaux manquent et où les loyers sur le marché locatif privé ne cessent d'augmenter » (Van Opstal, 2009, p. 7). Elle représente une des pistes à considérer pour des pouvoirs publics « à la recherche de solutions pour accroître le parc locatif mais avec des moyens financiers limités » (Bouchard et al. 2015 : 10) et pour des logements aux qualités environnementales élevées (Bresson, 2016). Van Opstal souligne l'intérêt de la propriété flexible que permet la coopérative (grâce à la possibilité de revente des parts) compte tenu « [des] changements démographiques [qui] impliquent d'autres besoins de logement » (2009, p. 7). Les coopératives favorisent en outre l'implication des habitants dans leur lieu de vie et contribuent à renforcer les liens sociaux (Bouchard 2000, Van Opstal 2009, Bernard et al. 2010).

Ce mémoire propose une démarche exploratoire pour tenter de comprendre les raisons d'une faible présence des coopératives d'habitants dans le secteur du logement en Wallonie¹. « Les coopératives d'habitants s'inscrivent dans la mouvance de l'habitat groupé » (Habiccop, 2009, p.100) ou de « l'habitat participatif » (Bresson, p. 108) et désignent des projets où les groupes d'habitants adoptent la forme juridique coopérative pour porter eux-mêmes les opérations de conception, de construction et de gestion collective de leur logement. Notre question de départ est la suivante : la coopérative est-elle une forme organisationnelle pertinente pour répondre aux problèmes de logements en Wallonie ? Elle s'accompagne d'une sous-question : quels sont les facteurs favorables et défavorables à leur émergence ? Le traitement de ces questions se décompose en trois parties. La première partie pose le cadre théorique. Elle apporte les éléments permettant de situer et de définir la coopérative et ses différentes formes dans le secteur du logement. Les arguments théoriques relatifs aux raisons d'être des coopératives d'habitants seront présentés en mobilisant principalement la théorie économique néo-institutionnelle. La seconde partie traite brièvement des organisations du tiers secteur dans le secteur du logement

¹ Mon intérêt pour ce sujet découle de mon expérience personnelle et professionnelle. D'une part, j'évolue depuis près de 9 ans dans le secteur du logement d'utilité publique en Wallonie. D'autre part, au moment de définir le thème de mon mémoire, j'étais impliqué à titre personnel dans une réflexion menée par une coopérative immobilière pour créer du logement à caractère sociale.

en Wallonie. La troisième partie est consacrée à l'analyse empirique de trois coopératives d'habitants et cherche à identifier les éléments déterminants dans l'apparition et le développement de ces rares initiatives wallonnes. Elle se conclut sur des propositions pour favoriser l'émergence de coopératives d'habitants.

PARTIE I : CADRE THEORIQUE

1. La coopérative

1.1 Evolution et principes du mouvement

Le mouvement coopératif trouve son origine historique au début du XIX^{ème} siècle. Inspirés par des théoriciens utopistes², ce mouvement s'est développé à l'époque en réaction à la révolution industrielle (Richez-Battesti et Defourny, 2017). Il s'agissait alors d'expérimentations visant à développer des réponses concrètes aux problèmes sociaux. La mise en œuvre de ces solutions mobilisait alors un registre de valeurs lié à la fraternité, la solidarité, l'éducation ou la conception du capital « comme un moyen d'émancipation, et non comme une fin » (Richez-Battesti et Defourny, 2017, p. 75). Créée en 1844 à Manchester, la Société des Equitables Pionniers de Rochdale constitue une expérience emblématique du mouvement puisqu'elle pose « les grands principes coopératifs : la démocratie (« une personne, une voix »), la ristourne, les parts sociales (participation des membres au capital), la liberté d'adhésion et l'éducation des adhérents » (Richez-Battesti et Defourny, 2017 : 77). Fondée par des tisserands cherchant à améliorer leurs conditions de vie et leur indépendance économique, les Equitables Pionniers ont édicté les principes qui ont servi de base pour la création de l'Alliance Coopérative Internationale (ACI) en 1895³. Leur influence est encore perceptible dans les 7 principes de l'ACI⁴ autour desquels se retrouvent les coopératives contemporaines :

1. Adhésion volontaire et ouverte
2. Contrôle démocratique exercé par les membres selon le principe « une personne égale une voix »
3. Participation économique des membres
4. Autonomie et indépendance
5. Éducation, formation et information
6. Coopération entre les coopératives au niveau local, national, régional et international
7. Engagement envers la collectivité

Cherchant à dégager des leçons de l'histoire, Defourny identifie deux conditions d'émergence des coopératives en tant que composante de l'économie sociale : une « condition de nécessité » et une condition « d'appartenance à un groupe social soudé par une identité collective ou par un destin commun » (Defourny, 2017, p. 66-67). Ces conditions s'observent par exemple dans les différents types de coopératives que sont les coopératives de production, de travailleurs ou

² Robert Owen en Angleterre, Saint-Simon, Charles Fourier, Pierre-Joseph Proudhon, Louis Blanc en France

³ Cette organisation non-gouvernementale se donne pour mission de regrouper, représenter et assister les coopératives du monde entier. Elle exerce notamment des actions de plaidoyer à un niveau mondial.

⁴ Voir l'annexe III pour les 7 principes de l'ACI détaillés.

de consommateurs. D'une part l'identité commune favorise la cohésion nécessaire à un projet collectif. D'autre part, cette capacité d'action collective est mise à profit pour générer une activité économique basée sur la solidarité et l'entraide pour répondre aux besoins face aux insuffisances du marché et de l'Etat. La coopérative se distingue de la sorte par la "double qualité" de ses membres-usagers qui, en tant qu'associés, possèdent et contrôlent la société et bénéficient en même temps des biens et services issus de son activité (Defourny, 2017). Sa création répond à une logique d'intérêt mutuel.

L'évolution contemporaine du mouvement coopératif montre l'émergence des nouvelles dynamiques de coopération. Celles-ci associent différentes parties prenantes (comme par exemple les consommateurs, travailleurs, fournisseurs, etc.) dans la propriété de l'organisation. Les motivations sous-jacentes mobilisent désormais une logique d'intérêt général suscité par « de solides prises de conscience collectives face aux limites et dangers de notre modèle de développement : le défi climatique, le creusement des inégalités, les impératifs d'une transition énergétique, les crises migratoires, les défis agroalimentaires, le chômage structurel des jeunes, etc. » (Defourny, 2017, p. 68-69). Si l'insuffisance de l'Etat et du marché fonde encore la nécessité d'une action pour répondre à ces nouveaux enjeux, ces coopératives illustrent des changements dans le processus d'identification qui se construit davantage en termes de « communautés de destin » (Defourny, 2017, p.69).

1.2 Définitions et agréments

L'ACI définit la coopérative comme « une association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs à travers une entreprise détenue collectivement et contrôlée démocratiquement ». Si la société coopérative (SC) existe dans la législation belge depuis de nombreuses années, le nouveau Code des sociétés et des associations (CSA) entré en vigueur le 1^{er} mai 2019 en donne la nouvelle définition :

« La société coopérative a pour but principal la satisfaction des besoins et/ou le développement des activités économiques et/ou sociales de ses actionnaires ou bien de tiers intéressés notamment par la conclusion d'accords avec ceux-ci en vue de la fourniture de biens ou de services ou de l'exécution de travaux dans le cadre de l'activité que la société coopérative exerce ou fait exercer. »
(Art. 6.1, §1)

Le CSA impose en outre à ces sociétés une description dans leurs statuts de leur finalité coopérative et de leurs valeurs. Ce nouveau cadre tranche avec le régime précédent où la coopérative se caractérisait principalement par sa souplesse sans aucune référence au mouvement coopératif. L'exposé des motifs de la nouvelle législation se réfère explicitement aux principes coopératifs et la nouvelle définition, qui s'inspire de la définition européenne, ambitionne d'en finir avec les « fausses » coopératives puisque le tribunal de l'entreprise peut prononcer la dissolution des SC qui ne répondent pas aux exigences de la nouvelle réglementation (Ker, 2020). Deux types d'agréments sont en outre accessibles à ces sociétés. L'agrément « **Société coopérative agréée** » (SC agréée) est décerné aux coopératives « dont le but principal consiste à procurer à ses actionnaires un avantage économique ou social, pour la satisfaction de leurs besoins professionnels ou privés ». La coopérative agréée est donc celle dont les activités économiques visent à répondre à un besoin économique ou social de ses membres-coopérateurs. L'objectif d'un avantage économique ou social procuré aux membres destine cet agrément aux coopératives d'intérêt mutuel. Il s'obtient auprès du ministre de

l'Economie. Ses conditions font explicitement référence aux principes coopératifs de l'ACI⁵. Les avantages qui lui sont associés sont d'ordre fiscaux et sociaux⁶.

L'agrément « comme **entreprise sociale** »⁷ est accordé à une société coopérative qui « a pour but principal, dans l'intérêt général, de générer un impact sociétal positif pour l'homme, l'environnement ou la société »⁸. Une des conditions de cet agrément est le remboursement des parts à leur valeur nominale en cas de démission.

Les avantages liés à l'agrément « entreprise sociale » dépendent du législateur régional. Dans le cadre de cette recherche, nous pouvons citer deux dispositifs en particulier. Le premier vise à soutenir les « entreprises d'économie sociale dans le secteur immobilier »⁹. Le deuxième dispositif est W.Alter, l'organisme public de financement des coopératives, qui offre différentes solutions financières (prêts, intervention en prise de parts,...). L'immobilier constitue un des secteurs d'action de cet outil financier¹⁰.

Il est également possible de combiner les deux agréments précédents au sein d'une « **Société coopérative agréée entreprise sociale** ». Cette combinaison « vise (...) une coopérative tournée vers l'intérêt général mais qui applique les critères coopératifs » du premier agrément cité (Ker, 2020, p. 68). Il convient de relever qu'une des conditions communes aux deux agréments est l'inscription obligatoire dans les statuts d'un mécanisme de verrouillage des actifs. Avec un tel mécanisme, en cas de liquidation, la coopérative doit affecter le patrimoine restant après l'apurement du passif et le remboursement de l'apport, à une organisation qui poursuit les mêmes finalités. Ils impliquent également des limitations à l'intéressement financier des membres : les dividendes sont limités à 6% du montant des parts.

⁵ Citons par exemple l'adhésion volontaire et ouverte, l'égalité ou la limitation du droit de vote à l'assemblée générale, la limitation des dividendes à 6%, etc.

⁶ Ces avantages comprennent l'exonération d'une partie des dividendes versés aux associés, l'absence de requalification des intérêts des avances prêtées par les associés en dividendes, l'application étendue du tarif réduit à l'impôt sur les sociétés, la sécurité sociale des travailleurs pour les administrateurs, la participation à la formation du Conseil national de la Coopération, la possibilité d'utiliser le logo pour les sociétés coopératives agréées. Source : « Les avantages liés à l'agrément des sociétés coopératives », SPF Economie, URL : <https://economie.fgov.be/fr/themes/entreprises/creer-une-entreprise/demarches-pour-creer-une/formes-de-societes/societes-cooperatives/agrement/les-avantages-lies-lagrement> . Consulté le 9 août 2021.

⁷ Cet agrément remplace la qualification de « société à finalité sociale ».

⁸ « Agrément comme entreprise sociale », SPF Economie, URL : <https://economie.fgov.be/fr/themes/entreprises/creer-une-entreprise/demarches-pour-creer-une/formes-de-societes/societes-cooperatives/agrement-comme-entreprise> . Consulté le 9 août 2021.

⁹ Il s'agit d'une aide régionale octroyée par la Direction de l'Economie sociale afin de couvrir les frais de personnel et de fonctionnement liés à un projet immobilier. Les projets éligibles incluent entre autres ceux « ayant pour objectif d'acquérir des bâtiments en vue de les rénover ou de les transformer afin de les mettre à disposition sous forme de logements privatifs ou à caractère social (...) ». Source : « Les entreprises d'économie sociale dans le secteur immobilier », Direction de l'Economie Sociale, URL : https://economie.wallonie.be/Dvlp_Economique/Economie_sociale/secteur_immobilier.html Consulté le 9 août 2021.

¹⁰ Source : « Depuis 25 ans, nous soutenons les acteurs qui façonnent durablement notre avenir », URL : <https://www.w-alter.be/depuis-25-ans-nous-soutenons-les-acteurs-qui-faconnent-durablement-notre-avenir> Consulté le 9 août 2021.

1.3 Les différents types de coopératives de logement en Belgique

L'existence d'une branche de l'ACI consacrée à l'habitat, appelée « Co-operative Housing International » (CHI), témoigne de la place significative accordée à ce secteur d'activité au sein des instances internationales du mouvement coopératif. Le logement est un secteur historique de développement des coopératives. Elles y adoptent différentes formes. De plus, elles se développent avec des variations importantes selon les pays. Cette diversité nécessite un arrêt sur les différents modèles belges de coopératives de logement ainsi que sur une définition de la « coopérative d'habitants ».

Selon CHI, la Belgique compte quatre types de coopératives :

- Les coopératives de logements sociaux contrôlées par les pouvoirs publics et dont les locataires ne sont pas membres.
- Les coopératives de crédit social pour l'acquisition de logements (comme le Fonds du Logement de Wallonie par exemple).
- Les coopératives de logement à loyers modérés dont les associés sont des acteurs sans but lucratif mais qui ne sont pas les usagers des logements achetés et rénovés par la société coopérative.
- Les coopératives de locataires. Pour CHI, « seules ces types de coopératives peuvent être pleinement considérées comme des coopératives d'habitat en raison de la structure de propriété et du contrôle démocratique par les usagers »¹¹.

Ces coopératives de locataires se retrouvent essentiellement dans la région de Bruxelles-Capitale (Kuyken, 2008, p. 21) où elles sont reconnues en tant que Sociétés immobilières de services public (logement social). Elles participent à la fourniture de logements sociaux mais se distinguent de la catégorie des coopératives de logements sociaux par leur autonomie et la « double qualité » des membres. Leur création et leur développement s'inscrivent « autour de deux périodes clés, à des moments où, d'une part, le mouvement coopératif dans son ensemble connaissait une période de croissance et où, d'autre part, les besoins en logements étaient importants, suite notamment aux destructions engendrées par les deux guerres nationales » (Kuyken, 2008, p. 22). Elles ont de ce fait contribué à « l'essor du logement social » (Bernard et al., 2010, p.6). Leurs réalisations les plus emblématiques s'inspirent du modèle de la cité-jardin et cherchent à fournir un cadre verdoyant et « une vie de quartier extrêmement conviviale et intégrée, le tout à des conditions financières plus qu'avantageuses » (Bernard et al., 2010, p. 17).

Plusieurs analyses empiriques sur les coopératives d'habitat en Belgique s'intéressent aux coopératives de locataires bruxelloises. Elles interrogent la participation et l'évolution de l'esprit coopératif dans ces organisations qui se sont institutionnalisées par le biais d'une reconnaissance et un soutien structurel des pouvoirs publics (Aernouts et Ryckewaert, 2019 ; Kuyken, 2008 ; Ternon, 2020). En Wallonie, les coopératives autonomes abordées dans la littérature relèvent soit de la troisième catégorie (coopérative d'investisseurs et non d'usagers). Bernard (2010) annonce par exemple « une renaissance de la coopérative dans le domaine du logement » en évoquant ce type particulier de coopératives d'investisseurs. Soit les initiatives abordées semblent plutôt désigner des pratiques informelles qui mettent en œuvre des principes d'organisation coopératifs. Ainsi, Trigalet (2009) évoque des « pratiques expérimentales (...) d'auto-récupération et d'auto-construction résidentielles » mais qui « ne

¹¹ Source : Co-operative Housing International, « About Belgium », URL : <https://www.housinginternational.coop/co-ops/belgium/> Consulté le 9 août 2021.

sont guère organisées en coopératives d'habitants » (p. 247). Ces limites nous amènent à proposer une démarche empirique pour identifier les conditions favorables et défavorables aux coopératives d'habitants en Wallonie.

Le terme « coopérative de locataires » utilisé par CHI dans sa typologie des modèles belges est inadéquat car la structure de la propriété et le contrôle démographique par les usagers peut se retrouver dans des coopératives qui n'adoptent pas une relation locative avec les membres-usagers. L'occupation des logements peut par exemple être organisée par l'octroi d'un droit d'usage qui se rapproche davantage de la propriété. C'est pourquoi nous lui préférons la notion de « coopérative d'habitants » qui apparaît plus adaptée pour couvrir différentes réalités sans présager du statut d'occupation. Les coopératives d'habitants se caractérisent donc par la « double qualité » de leurs membres qui sont à la fois les associés de la coopérative et les usagers des habitations de cette société. Ces membres-usagers s'organisent collectivement pour porter eux-mêmes les différentes étapes de conception, de construction et de gestion de leur habitat. Dans la suite de ce texte, l'usage de la notion « de coopérative d'habitants » ou « d'habitat » se réfère à cette définition. Le terme « coopérative de logement » sera quant à lui utilisé de façon générique pour couvrir l'ensemble des modèles de coopératives de logements.

2. Le courant néo-institutionnaliste

La plupart des auteurs consultés pour leur éclairage théorique des raisons d'être des coopératives en général et des coopératives d'habitants en particulier s'inscrivent dans le courant néo-institutionnaliste (Hansmann, 1988, 1991 ; Sukumar, 2001, 2010 ; Miceli et al., 1998 ; Mertens, 2005 ; Huybrechts & Mertens, 2014). Ce courant est diversifié et recouvre différentes approches qui partagent une interrogation commune sur l'origine des institutions, leurs changements et leur influence sur les comportements (Hall et Taylor, 1997). Les institutions sont généralement envisagées comme l'ensemble des règles formelles (lois, politiques publiques) et informelles (les normes culturelles et sociales) qui encadrent et orientent les comportements et les interactions sociales (Sukumar, 2010).

Les arguments abordés dans cette partie relèvent de trois de ces approches qui sont mobilisées pour leur complémentarité. La première et principale approche développée est la théorie économique néo-institutionnelle qui stipule que les circonstances dans lesquelles la coopérative apparaît comme une forme pertinente d'organisation sont celles où les coûts de transaction liés à une contractualisation sur le marché « sont particulièrement élevés pour d'autres catégories de "contractants" que celle des investisseurs » (Mertens, 2005 : 5). Ces circonstances incluent principalement les situations d'échec de marché et d'asymétrie d'information. Les coûts de transaction désignent les coûts générés par une contractualisation sur le marché et incluent par exemple les coûts liés à une recherche des prix pratiqués sur le marché, de négociation ou de sortie d'un contrat en cas d'insatisfaction (Mertens, 2005). La deuxième catégorie d'analyses peut être rattachée à l'institutionnalisme historique (Hall et Taylor, 1997). Ces analyses adoptent une approche comparative des contextes politiques nationaux pour comprendre les différences de développement des coopératives de logements (Sukumar, 2010) ou des acteurs sans but lucratif dans le secteur du logement (Kemeny, 2006). La troisième catégorie de travaux peut être rattachée à l'économie comportementale qui « permet d'élargir le spectre des motivations analysées en dépassant le strict intérêt personnel » (Richez-Battesti et Defourny, 2017, p.105). Ces travaux prennent en compte les dimensions éthiques dans les décisions et les comportements des individus et permettent d'expliquer l'essor et la persistance de coopératives en dehors des circonstances prévues dans les autres approches. Les sections suivantes reprennent dans les grandes lignes les arguments de ces différentes perspectives dans cet ordre.

2.1 Les avantages et les limites des coopératives d'habitants

2.1.1 Les quatre avantages d'une application des principes coopératifs

Sukumar (2001, 2010) trouve dans les principes coopératifs cités plus haut l'origine des avantages organisationnels de la coopérative pour l'accès aux logements des ménages à faibles revenus. Selon cet auteur, bien que de nombreuses coopératives ne mettent pas en œuvre l'ensemble des principes coopératifs, la propriété collective et la gouvernance démocratique sont « centraux » pour la plupart d'entre elles (Sukumar, 2001, p. 151). L'application des principes coopératifs donne quatre avantages à la coopérative pour le logement des ménages à faibles revenus (Sukumar, 2010).

1^{er} argument : réduction du coût du logement par la mutualisation des ressources

Un pouvoir de marché prenant la forme de monopole ou d'oligopole est un des contextes favorables à l'émergence de coopérative de consommateurs (Mertens, 2005 ; Huybrechts & Mertens, 2014 ; Hansmann, 1988, 1991). En effet, dans ces circonstances, le pouvoir de marché s'exerce à travers des prix élevés ou une moindre qualité imputable à une entreprise monopolistique. Profitant de sa position, celle-ci se montre peu encline à améliorer l'un ou l'autre de ces aspects en l'absence de concurrence effective sur le marché. Les consommateurs peuvent dès lors trouver un intérêt à devenir les propriétaires d'une entreprise sous forme coopérative pour réduire le coût, puisque la maximisation du profit n'est pas l'objectif prioritaire. La propriété de la société leur permet en outre d'exercer plus facilement le contrôle sur la qualité du bien ou du service dont ils souhaitent bénéficier.

La coopérative permet une réduction des coûts du logement pour chaque ménage individuel grâce à la possibilité de mutualiser des ressources. Cet avantage s'apprécie au regard du coût du logement et notamment de « la propriété [qui] est tout simplement hors de portée pour de nombreux ménages » (Sukumar, 2001, p. 151). La mutualisation permet de générer des économies d'échelle dans différents domaines : « terrain, matériaux, construction, financement, entretien, gestion et fourniture de services » (Sukumar, 2001, p. 152). Toutefois, l'avantage d'un partage des coûts peut être annihilé si les conditions du marché sont telles que l'effort collectif de ménages à bas revenus ne suffit pas à rendre les prix du logement abordable.

2^{ème} argument : l'accès au crédit pour les ménages à faible revenu

La coopérative favorise l'accès au crédit des ménages à faible revenu (Sukumar, 2001). Notons toutefois que concernant l'accès au prêt, deux positions opposées se retrouvent dans la littérature. La première position est incarnée par Hansmann (1988) pour qui les coopératives peuvent rencontrer des difficultés importantes pour accéder au capital nécessaire au développement de leurs activités. Cette difficulté est particulièrement prégnante dans des secteurs intensifs en capital comme dans le champ des énergies renouvelables (Mertens & Huybrechts, 2014). Selon Hansmann (1991), la difficulté à laquelle les coopératives d'habitants (et les copropriétés) sont confrontées s'observe pour l'accès à la propriété de façon générale. Ainsi, malgré la possibilité d'hypothéquer un bien immobilier, les candidats à la propriété-

occupante peuvent se voir appliquer un coût supplémentaire à travers des taux d'intérêt élevés pour compenser le risque supporté par le prêteur ou tout simplement se voir refuser l'accès au crédit hypothécaire (Hansmann, 1991, p.37)¹². Une des principales distinctions entre la coopérative d'habitants et la copropriété est que la propriété collective se limite dans le cas des copropriétés à des espaces communs tels que les halls, cages d'escaliers, les ascenseurs, le toit ou les sols (1991, p. 26). Le financement par crédit hypothécaire est pris en charge individuellement par les ménages pour leurs unités privatives. Dans le cas de la coopérative, la société contracte un crédit hypothécaire unique pour l'ensemble immobilier.

La deuxième position est soutenue par Sukumar qui voit dans cette approche plus collective et dans les ressources que les ménages parviennent à mutualiser une possibilité pour augmenter « la valeur de leur actif collectif » et rétablir leur solvabilité (2001, p. 152). En outre, la coopérative permet de réduire l'asymétrie d'information qui apparaît lorsqu'une entreprise et ses contractants n'ont pas un accès équivalent à l'information. D'un côté, l'entreprise peut disposer d'informations sur la qualité des produits ou des prestations alors que le consommateur n'y a pas accès. De l'autre, les consommateurs peuvent également avoir un avantage informationnel dans des situations bien spécifiques. « Dans ce cas, l'entreprise (et ceux qui contrôlent) peut être amenée à ne pas vouloir conclure de contrat avec cette catégorie ou à lui proposer des conditions désavantageuses pour se prémunir des risques qu'entraîne le déficit d'informations » (Mertens, 2005, p. 7). Les coopératives d'épargne et de crédit ont typiquement été créées comme des solutions pour surmonter ce problème. Les coopératives d'habitat disposent du même potentiel que ces dernières pour surmonter les problèmes liés à l'asymétrie d'information entre un prêteur et un emprunteur (l'absent de prêt) pour au moins deux raisons. D'une part les membres disposent d'informations fines sur « les capacités financières et les traits de caractères de chacun ; par conséquent, ils réduisent les coûts de transaction¹³ du *screening*¹⁴ », d'autre part « les membres » sont incités à exercer « des sanctions sociales de groupe pour obtenir le remboursement puisque tous les membres seront privés d'emprunts futurs en cas de défaut ; de telles sanctions ne sont typiquement pas mobilisables dans une banque conventionnelle » (Wenner, 1995 ; Besley & Coate, 1995 cités par Sukumar, 2001 : 152, nous soulignons).

3^{ème} argument : l'internalisation des externalités

La forme coopérative facilite « l'organisation communautaire et la participation parmi les ménages à bas revenus » permettant l'internalisation des externalités liées au logement (Sukumar, 2001, p. 152). Les externalités désignent ici les caractéristiques matérielles et sociales de l'environnement du logement qui en affectent la valeur¹⁵. Elles se retrouvent de façon « particulièrement prononcées dans les logements collectifs de type locatif » (Miceli et al., 1998, p. 651). Ces externalités peuvent être de trois grands types. Les premières découlent

¹² Toutefois, Hansmann n'accorde pas énormément d'importance à cette difficulté dans son évaluation de la propriété par rapport à la location. Dans les deux cas, observe-t-il, le défaut de paiement peut avoir pour conséquence la perte du logement sous forme de saisie immobilière ou d'expulsion locative.

¹³ Les coûts de transaction sont par exemple les coûts liés aux démarches de prospection pour connaître les prix pratiqués sur le marché, de recherche d'information, de détermination du prix de vente, de négociation ou de sortie d'un contrat en cas d'insatisfaction (Mertens, 2005).

¹⁴ En anglais dans le texte original.

¹⁵ Comme le souligne Sukumar (2001), « la valeur d'un logement dépend typiquement des améliorations dans le voisinage, des infrastructures et des commodités » (p. 151).

de la plus grande proximité entre les habitations qui expose les résidents aux éventuelles nuisances du voisinage. Les deuxièmes résultent des problèmes d'aléa moral et des risques d'opportunisme post-contractuel de la location (Hansmann, 1991). D'un côté, les locataires peuvent être peu enclins à investir suffisamment dans l'entretien dont les bénéfices profiteront à terme au propriétaire. D'un autre côté, celui-ci peut faire preuve d'un manque de proactivité pour effectuer les réparations qui s'imposent et qui profiteront directement aux locataires¹⁶. Miceli et al. (1998) postulent que le statut d'occupation a un effet sur les externalités et associent la location à « la surutilisation et au défaut d'entretien » des espaces privatifs et communs (p. 651). Le troisième type d'externalité provient des espaces communs qui peuvent être importants dans les logements collectifs, ce qui peut faire apparaître un phénomène de « passager clandestin » où un résident profite des bénéfices liés à ces espaces sans participer à leur production. Le recours à un service externe de gestion d'immeuble est un des moyens possibles pour contrôler certains de ces aspects. Le service est alors chargé « de la sélection des candidats-locataires, du contrôle du comportement des locataires et des expulsions des locataires indésirables, de l'entretien des infrastructures et des espaces communs, etc. » (Miceli et al., 1998, p. 650). Le coût de cette gestion externe se répercute directement dans le loyer, ce qui peut amener des ménages à préférer louer là où les externalités sont moins contrôlées.

Pour Miceli et al. (1998), la coopérative permet de « créer des incitants pour [que] les résidents de [ces logements] agissent collectivement comme un seul propriétaire-occupant » afin de contrôler les externalités tout en maintenant le caractère abordable du logement (p. 651). Ainsi, la prise de part et le droit d'occupation stable (bail à perpétuité) créent, comme dans le cas d'un propriétaire-occupant, un intérêt des membres-habitants pour l'entretien, la gestion et la durabilité du bien immeuble qu'ils occupent (Miceli et al., 1998). La coopérative offre en outre une maîtrise plus importante sur son voisinage à travers les mécanismes de sélection de nouveaux membres-habitants¹⁷ (Hansmann, 1991). Par ailleurs, la participation qui est exigée pour la gestion des lieux permet d'éviter le coût d'un service externe, et donc de maintenir l'accessibilité du logement (Miceli et al., 1998). L'exercice collectif d'un contrôle sur les contributions de chacun facilite la résolution du problème du « passage clandestin ». Enfin, la « double qualité » coopérative enlève le risque d'avoir à supporter les coûts de l'aléa moral et de comportements d'opportunisme post-contractuel de la location, associés notamment aux démarches pour faire respecter les termes du contrat et faire valoir ses droits (Hansmann 1991).

4^{ème} argument : la production d'un bien quasi-collectif

Le quatrième argument correspond également à un processus d'internalisation d'externalités. Nous souhaitons le traiter de façon distincte car son registre de justification semble dépasser le strict intérêt des membres-habitants d'une coopérative d'habitat. De manière générale, les coopératives se montrent pertinentes pour la production de biens quasi-collectifs (Mertens, 2005 ; Huybrechts & Mertens, 2014). Ceux-ci sont définis comme les biens et services dont la consommation par un agent ne prive pas d'autres agents de cette consommation (principe de

¹⁶ Des comportements opportunistes post-contractuels peuvent également émerger lorsque la transaction demande des investissements spécifiques importants. Pour les locataires, ces coûts d'investissement représentent entre autres les coûts d'un nouveau déménagement et, pour les propriétaires, ces coûts sont ceux d'une recherche de nouveaux locataires, du vide locatif durant l'attente d'un nouveau contrat ou de la remise en état d'un logement. Des dispositifs contractuels ou règlementaires peuvent limiter les incertitudes et les coûts liés à l'aléa moral ou l'opportunisme post-contractuel dans la relation locative (exemple : la garantie locative),

¹⁷ Cette capacité de sélection des nouveaux résidents pose la question de la discrimination.

non-rivalité) et/ou pour lesquels il est soit difficile d'exclure des personnes de leur consommation à travers un mécanisme de prix, soit non-souhaitable d'exclure quelqu'un par soucis d'équité. Bien que présentant les caractéristiques d'un bien privé¹⁸, le logement s'apparente à un bien quasi-collectif puisque l'accès à un logement décent est considéré comme un droit fondamental¹⁹.

En raison des signaux de confiance qui découlent notamment d'une finalité sociale et des contraintes de non-redistribution des profits, les coopératives ont davantage de capacités que les sociétés capitalistes pour mobiliser de ressources non-marchandes (dons, subsides, volontaires) pour la production des biens quasi-collectifs (Mertens, 2005 ; Huybrechts et Mertens, 2014). La contrainte de non-redistribution des profits représente un avantage additionnel de la coopérative sur la société capitaliste pour la production de biens qui sont sources d'externalités positives ou qui permettent de réduire des externalités négatives. Dans une entreprise classique, l'intérêt des investisseurs tend vers la maximisation des profits en l'absence d'un mécanisme de marché intégrant ces externalités. A l'inverse, la limitation ou la contrainte de non-redistribution des profits acceptée par les associés d'une coopérative manifeste une volonté de prendre en charge les coûts sociaux ou environnementaux supplémentaires de ces externalités (Huybrechts & Mertens, 2014). Ainsi, dans le cas des coopératives de logement, la contrainte de non-redistribution des profits peut s'inscrire dans la qualité environnementale des logements ou dans des mécanismes anti-spéculatifs qui favorisent leur accessibilité.

Le rapport à la spéculation immobilière prend schématiquement deux formes différentes dans les coopératives d'habitants. Dans le premier cas, les parts sociales sont corrélées à la valeur de l'unité de logement sur le marché. Ce cas de figure est abordé par Hansmann (1991) dans son analyse des coopératives d'habitants et des copropriétés, qu'il assimile à des variantes de la propriété, et qu'il compare à la location dans le segment des immeubles à appartements aux Etats-Unis. Dans ce qu'il nomme une coopérative typique, les parts sociales sont associées à un espace physique et le contrat ou la convention d'occupation (*lease*) offre à l'occupant un droit d'occupation perpétuel. Les parts sociales peuvent être cédées au prix du marché. L'ensemble de ces conditions rendent la coopérative assimilable à la copropriété : « Par conséquent, le membre d'une coopérative, comme un co-proprétaire, a un droit de propriété perpétuel, exclusif et qu'il peut céder librement sur l'unité physique qu'il occupe » (Hansmann, 1991: p.27). A l'instar de la propriété individuelle, ce type de coopérative incite les membres-habitants à participer aux logiques spéculatives du marché du logement en réalisant une plus-value lors de la revente de leurs parts. Dans le deuxième cas de figure, les coopératives mettent en place des contraintes pour dé-corréler la valeur des parts sociales du marché. Cette pratique visant à limiter la spéculation se retrouve par exemple dans les « coopératives à capital limité » (*Limited Equity Capital ou LEC*) américaines (Miceli et al., 1998, Sukumar, 2010). La cession des parts s'effectue alors à une valeur inférieure à celle du marché afin de maintenir le caractère abordable pour les nouveaux membres-habitants. Miceli et al. (1998) constatent que dans la plupart de ces LEC, le « bénéficiaire résiduel », c'est-à-dire celui qui s'approprie la différence entre la valeur du bien immeuble sur le marché et la valeur de la somme des parts des membres, est une organisation sans but lucratif qui les chapeaute :

« Mais ceci soulève la question supplémentaire de savoir pourquoi une telle organisation qui agit vraisemblablement pour la communauté est prête à la

¹⁸ Le bien privé est un bien rival pour lequel il est facile d'exclure.

¹⁹ L'article 23 de la Constitution belge établit le droit à un logement décent parmi les droits économiques, sociaux et culturels déterminants pour mener une vie conforme à la dignité humaine.

fois à subventionner la fourniture de logements abordables par le biais de LEC et à accepter le risque de son échec (soit la perte de la plus-value). Une réponse, de nouveau basée sur les externalités du marché du logement, est que la communauté, agissant dans son propre intérêt collectif, souhaite soutenir un logement social qui ne produit pas les externalités négatives associées avec les projets de logements classiques » (p. 655).

A l'instar des Community Land Trusts²⁰, les coopératives peuvent donc également limiter la spéculation en dissociant la valeur du terrain et des espaces collectifs de la valeur des logements privés lorsque le nombre de parts restent proportionnelles à l'espace privé (Sukumar, 2001).

Tout comme dans le premier cas de figure, ces mécanismes anti-spéculatifs restent compatibles avec une grande sécurité d'occupation pour les membres. Ce degré élevé de sécurité de l'occupation permet même de compenser la contrainte anti-spéculative et de distinguer la coopérative d'habitat de la location. En outre, la « double qualité » des membres favorise cette stabilité. A titre d'exemple, en Allemagne où le statut de locataire offre déjà une protection élevée par rapport à d'autres pays, Schelish et al. (2019) observent que « dans les coopératives, il n'y a pas de propriétaire qui peut réclamer un appartement ou une maison pour son usage personnel, ce qui offre une sécurité d'occupation encore plus grande » que dans la location (p. 419).

2.1.2 Les limites organisationnelles

Si les coopératives présentent des avantages en matière de logement, ces structures comportent plusieurs faiblesses et rencontrent des limites qui peuvent freiner la réalisation de leur potentiel. Ces faiblesses découlent des problèmes d'action collective : si l'organisation en coopérative peut s'avérer optimale d'un point de vue collectif notamment pour des ménages à faibles revenus, l'opposition entre l'intérêt individuel et l'intérêt collectif peut représenter un obstacle à cette organisation. L'action d'un agent extérieur peut dès lors être requise pour mobiliser ces ménages et les aider à constituer une coopérative (Sukumar, 2001).

Par ailleurs, la propriété de la coopérative entraîne une série de coûts qui peuvent s'avérer difficile à compenser notamment pour des ménages à bas revenus. Ces coûts de propriété comprennent des coûts de la participation à la gestion de la coopérative d'habitation ou les coûts de la surveillance de cette gestion. Sukumar (2001) note que « les ménages à bas revenus font face à des coûts d'opportunité entre la participation au collectif et [la poursuite] d'autres activités génératrices de revenus » (p. 153). La participation à une autogestion collective exige en outre des compétences parfois pointues dans les domaines techniques, juridiques ou financiers. Cette considération « est particulièrement vraie dans les coopératives d'habitants à faibles revenus où les membres peuvent ne pas avoir l'expertise et manquer de ressources pour embaucher des professionnels » (Sukumar, 2001, p. 153). Si la gestion est réalisée par d'autres acteurs, des coûts de surveillance surgissent en raison des démarches de recherche d'information sur les opérations effectivement menées par les gestionnaires, de communication entre propriétaires en vue d'une prise de décision et de contrôle de l'application des décisions des propriétaires par les gestionnaires (Hansmann, 1988). Cependant, les coopératives

²⁰ « Les Community Land Trusts (CLT) sont des structures juridiques sans but lucratif proposant la vente des logements abordables à des personnes disposant de bas revenus. Dans le cadre de ce système, la propriété du sol est séparée de la propriété du logement » (Bernard et al., 2010, p. 25)

d'habitants rencontrent bien souvent les conditions permettant d'atténuer l'importance des coûts de surveillance :

“[Ces coûts] sont susceptibles d’être faibles par rapport à la valeur des transactions des patrons avec la firme quand, par exemple, les patrons concernés sont relativement peu nombreux, résident à proximité les uns des autres et à proximité de l’entreprise, et effectuent des transactions régulières et répétées avec la firme pendant une période étendue pour des montants qui représentent une part significative de leur budget” (Hansmann, 1988, p. 275, notre traduction).

Hansmann admet que ces coûts peuvent se réduire grâce à la proximité qui facilite l'organisation de réunion, l'échange d'information ou la meilleure connaissance du bâtiment que des occupants auront ou voudront avoir, ainsi que de la part importante du poste logement dans leur budget. Néanmoins, selon Hansmann (1991), ces avantages ne peuvent pas compenser les économies que des propriétaires-investisseurs réalisent simplement par la plus grande homogénéité de leur intérêt qui est la maximisation du profit.

Les coûts liés à la prise de décision collective représentent une autre faiblesse importante des coopératives (Hansmann, 1988; Mertens, 2005 ; Sukumar, 2001). En effet, le processus de décision dans une coopérative implique un temps plus long et des tractations plus énergivores que dans une entreprise dont les seuls propriétaires sont des investisseurs cherchant uniquement à maximiser leurs profits. De plus, le processus de décision collective peut conduire à l'adoption de résultats sous-optimaux lorsque les intérêts ou les préférences des membres-habitants de la coopérative sont hétérogènes. Cette hétérogénéité découle par exemple de la localisation de l'unité d'habitation occupée ou de la sensibilité de chaque ménage par rapport à la qualité-prix des matériaux utilisés dans des rénovations. Hansmann (1991) constate que de telles divergences peuvent mener à des résultats qui « ne maximisent pas le surplus total des occupants » (p. 34, notre traduction) notamment lorsqu'une minorité non-représentative de membres parvient à occuper une position dominante dans le processus collectif de décision ou que, compte tenu d'un mécanisme démocratique de vote qui réduit l'importance du capital, « les préférences du membre médian diffèrent de celles de la moyenne » (1991, p. 34, notre traduction).

2.2 L'interaction avec l'état et les intermédiaires professionnels

La réalisation du potentiel donné par les spécificités des coopératives d'habitants dépend du contexte institutionnel. Comme l'explique Sukumar (2001), « le cadre institutionnel peut augmenter ou diminuer les coûts de transaction pour les coopératives » selon les « politiques publiques en matière de coopérative/logement, des subsides, des taxes, de traitements préférentiels, etc. » (p. 156). La politique économique au niveau national, l'existence de structures de soutien aux coopératives et les caractéristiques du marché local du logement composent les principaux éléments de ce niveau institutionnel.

2.2.1 Les relations entre les coopératives de logement et l'état

Sukumar (2001, 2010) constate une différence de développement des coopératives d'habitants selon la nature de la politique économique au niveau national :

« Alors que le contexte de la politique économique de l'environnement socialiste met l'accent sur la propriété collective et étatique, les environnements capitalistes sont caractérisés par la

propriété privée et la concurrence du marché (...) Les systèmes de politique économique socialiste favorisent les coopératives en raison de leur alignement idéologique avec les principes collectifs et d'autogestion de la coopérative » (Sukumar, 2001, p. 157).

Sukumar (2010) compare les contextes institutionnels de la Suède, de l'Inde et des Etats-Unis afin d'évaluer les conditions favorables à l'émergence des coopératives de logement. Son analyse identifie trois types de relations possibles entre les coopératives et l'état. Les coopératives peuvent être intégrées (*embedded*) à l'état. Elles bénéficient alors d'un soutien des pouvoirs publics tout en préservant une autonomie qui les distingue des organisations publiques et privées. Les coopératives peuvent également être sur-intégrées (*overembedded*) à l'état. Dans cette situation, l'état exerce un contrôle important sur les coopératives de telle sorte qu'elles en perdent leur autonomie. A l'inverse, une complète autonomie des coopératives par rapport à l'état conduit à une situation où elles sont détachées (*disembedded*) et évoluent de manière tout à fait indépendante. Ce cas de figure s'observe aux Etats-Unis où la politique économique est qualifiée de « capitalisme avancé ». Les coopératives y représentent une fraction insignifiante des logements (inférieur à 1% du stock de logements). La Suède dont la politique économique est sociale-démocrate présente une part de 18% des logements coopératifs en raison d'une intégration relative (*embedded autonomy*) des coopératives à l'état. L'Inde compte pour sa part 10,8% de logements coopératifs générés dans le contexte du socialisme démocratique et une sur-intégration des coopératives à l'état. Les relations « coopératives-état » ne sont pas figées et évoluent dans le temps. Sukumar conclut qu'une forme d'intégration des coopératives de logement à l'état est nécessaire pour leur développement mais qu'elle dépend en définitive de la politique économique. L'auteur plaide dès lors pour un modèle d'intégration relative qui permet aux coopératives de se développer avec l'aide étatique tout en préservant leur autonomie.

L'analyse de Sukumar sur la relation « coopératives de logement-état » fait écho à la théorie des régimes nationaux de politique du logement développée par Kemeny (2006). Inspirée par la théorie d'Esping-Andersen relative aux différentes formes d'Etat-Providence²¹ (1990, cité par Kemeny, 2006), Kemeny avance que la structuration du pouvoir entre les différents groupes d'intérêt du spectre politique détermine les politiques publiques en matière de logement qu'il est possible de caractériser par la place occupée par les acteurs sans-but lucratif (*non-profit*) dans le secteur locatif²². Il identifie ainsi deux modèles : un système dualiste et un système intégré (2006 : 2).

Le système intégré émerge dans les pays de type corporatiste. Dans ces régimes, les acteurs non-lucratifs se voient attribuer un rôle plus important sur le marché locatif par le biais d'un soutien des pouvoirs publics. Ce soutien tend à diminuer à mesure que ces organisations acquièrent les capacités suffisantes pour opérer et concurrencer les acteurs lucratifs sur le marché (Kemeny 2006 : 2-3). Cette participation d'acteurs non-lucratifs sur le marché peut avoir pour effet de modérer les loyers pratiqués, d'établir et de préserver certaines normes ou

²¹ Selon cette théorie, le développement des états-providences dénote une volonté des pays européens de prendre en charge des risques sociaux dans le cadre de politiques publiques visant le plein emploi (Laville et Nyssens, 2017 ; Fijalkow 2016). Cette prise en charge est considérée comme une « démarchandisation » puisqu'elle assure une indépendance de l'individu par rapport au marché pour l'obtention de prestations sociales (Laville et Nyssens, 2017 : p. 303). Cette lecture correspond bien au logement qui s'inscrit comme une composante de l'état social (sous la forme de logements publics ou assimilés). Néanmoins, les forces du marché se manifestent de façon plus prononcée dans le domaine du logement que dans d'autres secteurs de l'état social (santé, éducation, etc.) (Kemeny, 2006).

²² La place de la propriété est secondaire dans cette théorique. Selon Kemeny, le pourcentage de propriétaires occupants est un faible indicateur de la prospérité d'un pays (2006).

de prévenir la pénurie de logements qui peut survenir en cas de fuite de capitaux pour des investissements plus rentables. Dans ce contexte, la location non-lucrative cible une large gamme de revenus pour qui ce statut d'occupation représente une alternative intéressante à la propriété privée (Kemeny 1995 cité par Stephens, 2020 : p. 527). La Suisse et l'Allemagne où le taux de locataires est élevé sont des exemples de système intégré. Le système dualiste caractérise les pays non-corporatistes. Ce système exclut les acteurs non-lucratifs du marché locatif en leur assignant les segments les plus précaires de la population. Le terme « dualiste » traduit la polarisation que ce système induit dans le statut locatif, considéré au départ comme unifié, entre la location dans le parc privé lucratif et la location publique. Les deux pôles sont néanmoins en interaction dans la mesure où le rôle attribué au logement public dans ce système consiste à préserver le marché locatif privé d'une compétition avec les organisations sans but lucratif (Kemeny 2006).

Plusieurs auteurs confirment le rôle déterminant des pouvoirs publics dans l'émergence et le développement des coopératives d'habitants (Bouchard, 2009 ; Sukumar, 2001, 2010 ; Schelisch et al., 2019 ; Hansmann, 1991 ; Bresson, 2016). Un soutien public augmente l'accessibilité des logements coopératifs en réduisant l'écart entre les capacités financières des ménages et l'ampleur des besoins pour un investissement immobilier. Ce soutien se fonde sur les contributions potentielles de ces coopératives aux objectifs des politiques publiques. En France, l'essor du mouvement de « l'habitat participatif » étudié par Bresson (2016) et qui comprend les coopératives d'habitants suscite un intérêt croissant des collectivités locales pour trois raisons principales :

« Ces opérations groupées d'un nouveau genre permettraient, premièrement, de réguler l'inflation immobilière et les inégalités socio-spatiales qui lui sont liées en proposant de nouveaux modes d'accès au logement ; deuxièmement, de recomposer la ville sur elle-même et d'augmenter la qualité architecturale et environnementale des bâtiments ; troisièmement, de donner corps aux politiques locales de démocratie participative et de favoriser le lien social » (p. 109).

La possibilité de mutualiser différents types de ressources (apports des associés, privées, marchandes ou non-marchandes) pour créer des logements abordables représente un atout lorsque les budgets publics pour le logement social sont restreints (Bouchard et al., 2015). En ce qui concerne les objectifs de redéploiement urbain, l'autopromotion immobilière qui caractérise « l'habitat participatif » apparaît comme une alternative crédible à la promotion immobilière classique notamment pour « régénérer du foncier difficile à exploiter autrement (notamment par les promoteurs privés) » (Bresson, 2016, p. 114). La sensibilité des habitants pour les questions écologiques peut se matérialiser dans des bâtiments aux « normes de qualité environnementale élevées quant aux choix des matériaux ou des performances énergétiques » et peut contribuer de ce fait « aux stratégies de développement urbain durable » des pouvoirs locaux (Bresson, 2016, p. 113-114). En outre, les projets répondent à « une crise de la démocratie représentative » qui conduit « les citoyens à accentuer leur exigence de participation, en réaction à une société qu'ils estiment trop hiérarchisée, trop cloisonnante » (Bresson, 2016, p. 115). Le recours aux principes coopératifs de gouvernance démocratique pour la conception et la gestion des différents aspects de l'habitat apporte une solution à cette exigence. Pour des collectivités, cette dimension participative répond à une volonté d'impliquer plus directement les citoyens « dans la fabrique de la ville » (Bresson, 2016, p. 116). La participation renforce les capacités et le capital social des habitants (Aernouts et Ryckwaert, 2019).

Selon Bouchard (2001, p. 9), «les coopératives d'habitation sont en mesure d'apporter une contribution significative aux problèmes de logements». Tout d'abord, cette contribution s'incarne dans des innovations qui répondent de manière adaptée aux « besoins particuliers de logements » de certaines catégories de la population : « les jeunes, les personnes âgées, les adultes vivant seuls ou étant responsables de familles monoparentales, les nouveaux immigrants » (Bouchard, 2001, p. 10). Ensuite, la production alternative du service logement offre des espaces de socialisation qui renforcent la cohésion sociale et ce faisant, freinent l'exclusion et redynamisent les quartiers. De plus, la logique participative favorise l'habilitation (« empowerment ») qui est elle-même susceptible d'influer sur l'insertion « dans les réseaux communautaires et professionnels » (Bouchard, 2001, p. 10). La possibilité d'une « prise en charge du milieu » par les habitants relève d'un « mouvement de démocratisation de la consommation collective » déterminant : « En particulier dans les ensembles gérés par les résidents, [ce] fonctionnement démocratique est la condition même de la vitalité et du succès de l'organisation » souligne Bouchard (2001, p. 10).

Le soutien public aux coopératives de logement peut prendre différentes formes (subsidés, prêts à taux préférentiel, allocation de terrain pour de nouvelles constructions, fiscalités avantageuses, etc.). Le cas français illustre une volonté de doter les coopératives d'habitants d'un cadre réglementaire adapté. Ainsi, une définition de « l'habitat participatif » a été consacrée en France par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014²³. La formule y est fortement soutenue dans certaines villes comme Grenoble ou Strasbourg. Cette dernière a par exemple créé une direction « « autopromotion et habitat participatif » avec un personnel dédié au sein du service d'urbanisme » chargé notamment de réaliser des appels à projets (Bresson, 2016, p. 114). Bouchard (2009) perçoit dans la levée des conditions liées au soutien étatique un risque de démutualisation qui fragilise le secteur coopératif québécois : « l'autonomie des organisations, une fois la dette hypothécaire remboursée et la convention avec l'État échue, ouvre une brèche potentielle à la *privatisation des unités de logement* » (Bouchard, 2009, p. 386).

2.2.2 Le rôle des intermédiaires de soutien

La création de structures intermédiaires chargées de soutenir le développement des coopératives est une des modalités possibles du soutien par les pouvoirs publics (Sukumar, 2001). Ces structures fournissent une assistance sur le plan administratif, juridique, financier ou pour la gestion. Leur support permet de réduire les coûts de transaction durant la création ou la gestion de la coopérative. Elles aident à surmonter les difficultés de fonctionnement dues aux « problèmes d'action collective inhérents à la coopérative pour permettre la réalisation des bénéfices collectifs pour les ménages à faibles revenus » (Sukumar, 2001, p. 171). La façon dont ces structures émergent au sein du contexte institutionnel dépend de la relation « coopérative-état » décrite plus haut (Sukumar, 2010). Ainsi, dans le contexte suédois d'une autonomie intégrée, ces structures « ont émergé de façon endogène au système coopératif » tandis qu'elles ont été mises en place par l'état en Inde (coopératives sur-intégrées à l'état). La relation de détachement aux Etats-Unis entre les coopératives et l'état a limité le développement de ces structures qui prennent principalement la forme de « non-profit » (Sukumar, 2010, p. 376). La ville de New-York constitue une exception dans le contexte américain puisque les coopératives s'y sont davantage développées que dans le reste du pays (Hansmann, 1991 ; Sukumar, 2010).

²³ « La loi prévoit deux formes de société d'habitat participatif : la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion. Les sociétés coopératives ont pour objectif d'attribuer aux habitants la jouissance d'un logement par acquisition des parts sociales, alors que les sociétés d'autopromotion peuvent attribuer la propriété du logement (ce qui implique une division en lots comme dans les copropriétés). » (Bresson, 2016, p. 109).

Pour Hansmann (1991), une explication probable réside dans l'expérience du modèle coopératif accumulée par les consommateurs mais aussi par la présence de professionnels (avocats, institutions de crédit, agents immobiliers, etc.) qui « visiblement donnent aux coopératives un avantage continu en termes de coût de transaction » par rapport aux copropriétés²⁴ (Hansmann, 1991 ; 65). Schelisch et al. (2019) confirment l'importance d'une expertise coopérative au sein des professionnels de l'immobilier :

« Trouver des avocats, des architectes et des banquiers compétents, ainsi que des structures de soutien efficaces est crucial pour la création de nouvelles coopératives d'habitants – un projet de construction complexe dont la réalisation peut coûter plusieurs millions d'euros et où l'absence d'une expertise spécialisée dans la conduite d'un chantier complexe peut jouer un rôle démesuré pour la réussite du projet » (p. 417).

Dans le même ordre d'idées, Bresson (2016) constate que « l'autopromotion ne fait pas encore vraiment partie du présentiel des professionnels français de l'habitat (architectes, bailleurs, techniciens) » de telle sorte que les « projets initiés par les collectivités restent peu nombreux » et restreints à un public « composé essentiellement de militants disposant du capital culturel idoine pour s'investir dans de telles démarches » (p. 114). L'appui par des acteurs intermédiaires spécialisés dans les coopératives d'habitants apparaît par conséquent comme un élément essentiel pour réduire les coûts de transaction et ainsi augmenter leur accessibilité.

2.3 Les valeurs et les représentations dans les motivations à coopérer pour l'habitat

La théorie économique néo-institutionnelle utilisée notamment par Hansmann aborde les conditions d'émergence des coopératives d'habitants prioritairement sous l'angle de leur intérêt ou de l'efficacité d'une forme organisationnelle dans des contextes spécifiques. Ce cadre explique difficilement les exceptions à savoir les causes d'une existence et d'une persistance coopérative en dehors de ces contextes (Richez-Battesti et Defourny, 2017). Comme le suggère Maury, ce cadre peut dès lors paraître limité pour étudier les coopératives d'habitants : « Le défi non négligeable que relèvent les coopératives d'habitants tient dans *la mise en question radicale des calculs coûts-avantages, relatifs à un objet ou un bien qui est placé par le marché dans une situation de rareté*. Ici l'objet rare, c'est le *logement abordable ou populaire* » (Maury, 2009, p. 22, souligné par l'auteur). Deux considérations sur l'objet de notre recherche nous invitent à élargir le cadre pour y inclure la question des valeurs et des motivations « prosociales ». La première renvoie à l'ancrage idéologique et politique du mouvement coopératif. Dans cette perspective, l'attrait pour cette organisation peut, pour certaines catégories de la population, s'appuyer sur une concordance entre les principes coopératifs et leurs « desiderata » démocratiques (Schelisch et al., 2019, p. 418). La deuxième est relative à l'objet « logement » qui comporte des dimensions symboliques et normatives observables notamment dans les stratégies résidentielles des ménages (Fijalkow, 2016 ; Lambert, 2018).

Deux auteurs francophones, Bouchard et Bresson, accordent dans leurs études respectives une place intéressante aux représentations et aux valeurs sous-jacentes aux coopératives d'habitants. Leurs travaux peuvent être rattachés à l'économie comportementale qui prend en compte les valeurs dans les motivations à coopérer et qui permet de « comprendre pourquoi la gouvernance

²⁴ Sukumar explique pour sa part l'exception new-yorkaise par une relation intégrée entre les autorités locales et les coopératives d'habitation (Sukumar, 2010).

et les règles de travail propres aux coopératives et aux entreprises sociales favorisent le partage de valeurs et de buts communs, au-delà d'une recherche de l'intérêt individuel » (Borzaga et al., 2011, pp. 40-41 cité par Richez-Battesti et Defourny, 2017, p. 105). Adoptant le cadre de l'innovation sociale²⁵, Bouchard (2009 ; 2001 ; 2015) analyse le mouvement québécois du logement communautaire, composé de coopératives et d'associations (organismes sans but lucratif), en tant que vecteur de transformations sociales. Comme toute innovation sociale en économie sociale, les coopératives d'habitants émergent pour répondre à « un besoin ou une aspiration non comblée par le marché ou l'état » d'une part, et elles mettent à contribution « l'imagination des acteurs concernés pour trouver des solutions alternatives et créer des entreprises qui répondent à leurs valeurs » d'autre part (Bouchard, 2009, p. 384). L'essor et le développement de ce mouvement au début des années 70 croisent trois registres de valeurs : l'autogestion par les résidents de leur ensemble d'habitation, la « conception de l'habitat comme bien économique collectif » (et donc anti-spéculatif) et une culture de la gouvernance partenariale (Bouchard, 2009, p. 384). L'émergence de ces coopératives d'habitation s'inscrit dans un contexte de « crise du logement²⁶ suscitant un mouvement de contestation chez des locataires en quête de contrôle sur leur milieu de vie » (Bouchard et al., 2015, p. 10). Sur le plan culturel, « l'aspiration à la propriété est moins importante que l'aspiration à demeurer dans le même quartier » (Bouchard, 2009, p. 375). Cherchant à dépasser les limites observées dans les précédentes expériences de logement communautaire, ce modèle coopératif recompose les rapports de consommation, de production du logement et d'interaction entre les acteurs marchands, l'état et la société civile.

Dans le même ordre d'idées, Bresson (2016) prend le mouvement de l'habitat participatif en France comme « point d'observation » des « basculements des modèles sociaux, au cours desquels émergent des formes d'adaptation, de débrouille ou d'ajustement » (p. 109). Les coopératives d'habitants participent à ces transformations sociales « en résistance aux crises économique, écologique, politique et sociale » (p. 117). Elles proposent alors des alternatives à ces crises et portent un nouveau modèle de développement. Initiés principalement par une classe moyenne militante et dotée d'un capital culturel important, les projets d'habitat participatif sont motivés par des valeurs de solidarité, des idéaux démocratiques et des préoccupations environnementales. Ces analyses proposées par Bouchard et Bresson concordent sur le rôle non négligeable des valeurs et des représentations dans l'émergence de coopératives d'habitants. Dans le cadre de notre questionnement, ces auteures nous invitent à prêter attention à l'adéquation entre les valeurs des individus et la forme coopérative pour l'habitat ainsi qu'à sa potentielle fonction d'alternative au modèle de développement dominant marqué par une crise multidimensionnelle.

²⁵ Dans cette perspective théorique, l'innovation sociale « renvoie aux pratiques et interventions, ainsi qu'aux produits et services innovants qui ont trouvé preneur au sein des institutions, des organisations ou des communautés, et dont la mise en œuvre résout un problème, répond à un besoin ou à une aspiration » (Bouchard, 2009, p. 384). Elle apparaît pour satisfaire des besoins non comblés par le marché ou l'état tout en mobilisant des valeurs et des représentations alternatives sur la manière de répondre à ces besoins. L'innovation sociale ainsi conçue cherche à « modifier les relations sociales, [à] transformer un cadre d'action ou [à] proposer de nouvelles orientations culturelles » (Bouchard et al. 2015, p.9).

²⁶ Cette crise est notamment nourrie par les tendances démographiques de l'époque : « l'arrivée en force des baby-boomers, correspondant à des modifications au sein des structures familiales (réduction de la taille, subdivision), entraîne une forte augmentation de même qu'une modification de la demande en logement » (Bouchard, 2001, p. 3)

PARTIE II : LE TIERS-SECTEUR DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT

La littérature sur l'état du logement en Wallonie est parsemée d'interrogations sur l'absence de statuts d'occupation intermédiaires ou alternatifs pouvant répondre aux besoins non satisfaits qui résultent des évolutions démographiques et socio-économiques. La préférence pour la propriété semble solidement ancrée tant dans les représentations que dans les politiques publiques. «Pourtant, l'évolution des formes de vie commune, le vieillissement, les trajectoires d'emploi et de précarité des individus devraient logiquement inviter les ménages à préférer et à développer de nouveaux modes de fourniture du logement en tant que service» constate Pradella (2017, p.33). Des solutions similaires relevant en partie d'une économie de la fonctionnalité²⁷ sont également envisagées par Luc Jandrain²⁸ (2017) lorsqu'il écrit :

« Le glissement d'une société de la possession vers une société de l'usage verra peut-être l'avènement d'une approche nouvelle du logement, où la séparation sera sans doute moins nette entre la propriété et la location, avec l'apparition de nouvelles formes de co-propriété et/ou de co-location, voire de droits d'occupation non liés à un bien en particulier » (p. 20).

Il s'interroge en outre sur l'absence des coopératives : « enfin, alors qu'on a par exemple vu la naissance de nombreuses coopératives «citoyennes» dans le domaine des énergies renouvelables, seulement quelques rares coopératives sont nées dans le secteur du logement » (p. 19-20).

Quelle est précisément la place actuelle des coopératives et des organisations du tiers-secteur dans le champ du logement en Wallonie ? La notion de tiers-secteur désigne les organisations qui ne dépendent ni d'entreprises privées lucratives, ni des pouvoirs publics. Ces organisations adoptent classiquement la forme d'ASBL, de coopérative ou de fondation et émergent pour pallier les carences de l'état et du marché. La section suivante propose un rapide passage en revue des principales organisations sans but lucratif du logement en Wallonie en interrogeant leur appartenance au tiers-secteur. Elle sera complétée par l'évocation de nouvelles formes d'habiter qui signalent des mutations sociales et culturelles en cours dans la fourniture du service logement en réponse à des enjeux environnementaux, démographiques ou sociaux²⁹.

²⁷ Selon l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) française, « l'économie de la fonctionnalité consiste à fournir aux entreprises, individus ou territoires, des solutions intégrées de services et de biens reposant sur la vente d'une performance d'usage ou d'un usage et non sur la simple vente de biens. Ces solutions doivent permettre une moindre consommation des ressources naturelles dans une perspective d'économie circulaire, un accroissement du bien-être des personnes et un développement économique ». Source : « L'économie de la fonctionnalité : de quoi parle-t-on ? », mai 2017. URL : https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/economie_fonctionnalite_definition_201705_note.pdf

²⁸ Directeur des études et de la qualité du logement au département du logement du service public de Wallonie.

²⁹ Voir l'annexe IV pour un développement des enjeux et du « système logement » en Wallonie.

3. Les organisations du tiers-secteur parmi les opérateurs immobiliers d'utilité publique

Dans le secteur du logement d'utilité publique, plusieurs opérateurs immobiliers au sens du Code wallon du logement adoptent l'une ou l'autre de ces formes juridiques mais peu d'entre eux disposent d'une réelle autonomie de gestion. Les principaux opérateurs immobiliers régionaux sont les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP)³⁰. Le Code wallon de l'Habitation Durable impose à ces sociétés la forme coopérative et une représentation majoritaire des personnes morales de droit public dans leur capital social³¹. Les 64 SLSP présentes sur le territoire régional gèrent au total 102.543 logements³². Le Fonds du Logement de Wallonie (FLW) est un autre opérateur immobilier d'utilité publique organisé en société coopérative. Bien que son capital social soit détenu majoritairement par la Ligue des Familles, les missions d'utilité publique qu'il réalise pour le compte de la Région wallonne s'accompagne de conditions qui l'éloignent de l'autonomie de gestion.

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont des ASBL qui assurent un rôle d'intermédiaire entre des propriétaires-bailleurs et des ménages à qui elles mettent à disposition des logements pour un loyer modéré. Les propriétaires de ces logements bénéficient en contrepartie d'une série de garanties (paiement du loyer, entretien du logement...) et d'avantages fiscaux. Les 30 AIS opérant sur le territoire régional géraient en 2019 un total de 6884 logements sur le territoire régional³³. Bien qu'elles soient organisées en ASBL, les AIS ne disposent pas d'une autonomie de gestion puisque le Code leur impose une représentation des pouvoirs locaux des territoires couverts par leur action dans leurs organes de gestion. Constituées également en ASBL, les associations de promotion du logement (APL) contribuent à la mise en œuvre du droit à un logement décent et s'adressent prioritairement à des ménages en état de précarité. Elles proposent à ces ménages un accompagnement social qui se réalise dans d'une de leurs trois missions : favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition d'un logement décent, procurer une assistance administrative, technique et juridique relative au logement et/ou réaliser de projets novateurs³⁴. Les APL disposent d'une autonomie de gestion. Excepté la présence d'un observateur du FLW aux réunions des organes de gestion, aucune disposition réglementaire ne leur impose une représentation des pouvoirs publics. Les APL gèrent un nombre limité de logements (498 logements gérés en 2019 par 23 APL).

³⁰ Le Code wallon de l'Habitation Durable définit le logement d'utilité publique comme « le logement sur lequel un opérateur immobilier est titulaire de droits réels, qu'il détient en gestion ou qu'il prend en location, destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région » (art. 1, 9°). Plusieurs autres opérateurs immobiliers proposent des logements d'utilité publique : les Agences Immobilières Sociales (AIS), les Associations de Promotion du Logement (APL), le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (FLW), les communes, les CPAS... Fin 2019, les 30 AIS géraient un parc de 6884 logements gérés et comptaient 20.457 ménages candidats-locataires.

³¹ Art. 130 et 138

³² SWL, Rapport d'activités 2019.

³³ Fonds du Logement de Wallonie, « Les organismes de logement à finalité sociale. Rapport d'activités. Situation au 31 décembre 2020. Résultats agrégés de l'exercice 2019 »

³⁴ Habitats-groupés solidaires, co-logement, Community Land Trust, location avec option d'achat, auto-rénovation, etc.

4. De nouvelles initiatives citoyennes

Différentes innovations citoyennes en matière de logement illustrent les mutations en cours dans la manière de concevoir l'habitat et proposent des alternatives aux formes habituelles de logement. Il s'agit notamment de l'habitat-léger (yourte, cabane, roulotte, caravane, « tiny house », etc.) qui connaît un gain d'intérêt notable depuis l'introduction d'une définition dans le Code wallon de l'Habitation Durable³⁵. L'attrait pour ce type d'habitat repose notamment sur une volonté d'être moins dépendant des prêts bancaires et/ou de se loger avec la plus faible empreinte environnementale. Les formes plus collectives telles que les co-logements, les habitats-groupés ou les habitats kangourous apportent des solutions aux évolutions démographiques (vieillesse, augmentation du nombre de personnes isolées) et aux défis environnementaux du logement.

Le Community Land Trust (CLT) est une forme organisationnelle emblématique qui bénéficie d'un certain engouement dans le secteur du logement depuis la crise financière de 2008. Importé des Etats-Unis, le CLT se définit comme « une organisation sans but lucratif qui acquiert, possède et gère des terrains et des bâtiments pour le bien de la collectivité pour les maintenir accessibles à perpétuité à des personnes plus fragilisées et faire de la terre un bien commun, gérée par la collectivité »³⁶. Ses trois principales caractéristiques sont :

- La dissociation de la propriété du sol qui reste dans les mains de la collectivité de celle des bâtiments ;
- Une gouvernance composée de trois catégories de parties prenantes : les habitants, les résidents de la communauté environnante et les représentants de l'intérêt public ;
- Un mécanisme de limitation perpétuelle de la plus-value à la revente afin de préserver l'accessibilité des logements.

Le CLT présente plusieurs avantages. Il s'agit d'un dispositif anti-spéculatif permettant l'accès à la propriété pour les ménages à faibles revenus. Les principes et les mécanismes du modèle peuvent être transposés dans différentes formes juridiques. En Belgique, le développement du modèle s'observe surtout à Bruxelles. Bénéficiant d'un soutien des pouvoirs publics, le CLTB (Community Land Trust Bruxelles) est organisé en fondation ou en ASBL et a créé une coopérative afin de diversifier ses activités et ses sources de revenus. En Wallonie, aucun soutien n'est prévu pour les CLT et les projets semblent limités à des initiatives d'habitat-groupé qui utilisent les mécanismes anti-spéculatifs pour la préservation de l'accessibilité des logements sans forcément appliquer le principe de gouvernance multipartite³⁷.

Entre les coopératives de logements sociaux et les coopératives d'habitants se trouvent également des coopératives d'investisseurs citoyens³⁸. Ces coopératives mobilisent l'épargne

³⁵ « L'habitation légère est l'habitation qui ne répond pas à la définition de logement visée au 3° mais qui satisfait à au moins trois des caractéristiques suivantes : démontable, déplaçable, d'un volume réduit, d'un faible poids, ayant une emprise au sol limitée, auto-construite, sans étage, sans fondation, qui n'est pas raccordée aux impétrants » (décret du 2 mai 2019, art. 2)

³⁶ Source : La Plateforme Community Land Trust en Région Wallonne. URL : <https://www.cltw.be/grands-principes/> Consulté le 10 août 2021.

³⁷ Voir par exemple L'Habitat Groupé de la Ferme de Lizée URL : <https://www.fermedelizee.org/> . Notons que des Sociétés de Logement de Service Public se lancent également dans ce type de projet comme par exemple Lysco à Comines-Warneton ou la SRL Herstal.

³⁸ Citons par exemple Les Tournières à Liège, Habitat-Invesdre à Verviers, Brique de Terre à Lodelinsart, Ethic & Toit à Paliseul, Promethique à Saint-Hubert. Ces coopératives sont généralement agréées entreprise sociale et/ou SC agréée. Certaines d'entre elles ont pu être identifiées grâce aux données obtenues via l'Observatoire de l'économie sociale géré par ConcertES.

citoyenne pour développer des logements abordables, favoriser la rénovation et créer des espaces associatifs.

PARTIE III : ETUDE DE CAS

5. Méthodologie

Dans cette troisième partie consacrée à l'analyse empirique, nous tentons, en mobilisant notre cadre théorique, d'évaluer la concordance entre le potentiel théorique des coopératives d'habitants et le contexte wallon à partir de trois cas d'habitats-groupés ayant adopté cette forme juridique. La réalisation d'une analyse empirique est motivée par les lacunes de la littérature et l'absence d'une telle démarche en région wallonne. Pour la constitution de notre échantillon, compte tenu d'une absence de donnée et de liste exhaustive³⁹, nous avons demandé à des observateurs privilégiés de l'habitat-groupé de nous renseigner des projets organisés en coopérative. Nous avons obtenu quatre références d'habitats-groupés structurés en coopérative depuis leur origine. Toutes sont situées dans des provinces wallonnes différentes. Ces quatre initiatives correspondaient sur papier à la définition de la coopérative d'habitants. Seules trois de ces quatre initiatives ont finalement été rencontrées et ce, pour deux raisons. La première est la contrainte de temps. La deuxième est relative aux activités développées par ces coopératives. Nos contacts avec les observateurs privilégiés nous font réaliser qu'une des coopératives menait avant tout des activités agricoles. Afin d'éviter les difficultés dans l'analyse comparative, il a donc été décidé de se limiter aux coopératives dont les objectifs en matière de logement apparaissaient le plus clairement.

Pour étayer nos études de cas, différents matériaux sont mobilisés. Tout d'abord, trois entretiens ont été réalisés avec des observateurs privilégiés. Ensuite, des membres des trois coopératives d'habitants ont été rencontrés. Grâce à nos visites de terrain, nous avons pu voir les caractéristiques des ensembles immobiliers. Des entretiens semi-directs ont été menés avec des membres-habitants sur base d'un guide d'entretien⁴⁰. Les notes prises lors de ces entretiens ont été retranscrites. Pour deux des trois cas étudiés (coopérative n°1 et coopérative n°3), les entretiens ont été menés conjointement avec une observatrice privilégiée qui réalise une étude juridique sur le sujet. Dans le troisième cas (coopérative n°2), nous avons effectué deux visites et deux entretiens auprès des membres-habitants de la coopérative. Les visites et les entretiens ont duré entre trois et cinq heures. Par ailleurs, les statuts et, le cas échéant, les règlements d'ordre intérieur, les chartes, les conventions d'habitation ainsi que des supports disponibles en ligne (sites, vidéos, réseaux sociaux) ont été consultés.

Ces matériaux ont fait l'objet d'une analyse qualitative par thématique. Les thèmes choisis devaient permettre la comparaison des trois projets du point de vue de leurs origines et des motivations du choix juridique, de la gouvernance et du financement. Ces thèmes devaient

³⁹ Il n'existe pas de recensement des coopératives d'habitants. Il est possible d'obtenir des données sur les coopératives actives dans le secteur immobilier (Code NACE), mais ces listes ne fournissent pas d'information suffisamment précises sur le type d'activités (logements, immeubles commerciaux, bureaux, etc.) ni sur les bénéficiaires et les associés.

⁴⁰ Voir annexe II

également servir pour l'analyse de la pertinence de la forme coopérative sur le plan de l'accessibilité des logements, de leur dimension anti-spéculative, de la stabilité de l'occupation ainsi que pour l'identification des facteurs favorables et défavorables du statut juridique et du cadre institutionnel. Avant de proposer une synthèse transversale des résultats, nous présentons une description de chaque cas étudié du point de vue de sa genèse, de sa mission, de son financement, de sa gouvernance et de ses principales difficultés. Les trois projets sont traités de façon anonyme car des craintes d'identification ont été exprimées par des membres-habitants. En outre, cela nous facilite l'analyse critique de ces initiatives.

6. La Coopérative 1

6.1 La genèse

Au début des années 70, la perspective d'une fin de location plonge une dizaine de personnes fortement impliquées dans la vie associative et les mouvements sociaux dans la recherche d'un bâtiment pouvant accueillir leur aspiration à une vie collective. Pour donner corps à cet idéal, elles souhaitent y créer des espaces communs généreux tels qu'une bibliothèque, des espaces de jeux pour les enfants ou un local de réunion pour soutenir et renforcer les engagements politiques de chacun. Après un temps, un bâtiment situé dans une commune semi-rurale est visité. Il s'agit d'une maison inoccupée depuis 70 ans dans un état de délabrement avancé. Compte tenu de leur engagement politique, les membres du groupe ne souhaitent pas acquérir le bâtiment en propriété individuelle. Il n'existe pas à l'époque d'expérience communautaire connue en Belgique francophone. La question de la forme juridique s'est alors posée. La piste de l'ASBL est jugée inadéquate pour la gestion d'un patrimoine. Suivant les recommandations d'un notaire sensible à la philosophie communautaire du groupe, la coopérative est finalement adoptée mais comme une solution par défaut puisque les initiateurs ne sont aucunement intéressés par sa fonction commerciale ou d'activité économique ni par le profit qu'elle est censée générer pour ses membres dans le contexte belge. Quelques mois plus tard, 7 jeunes fondent une société coopérative pour acheter collectivement la bâtisse.

Parmi ces 7 membres fondateurs, 5 ont effectivement vécu dans la maison (un couple et trois célibataires). 5 membres fondateurs sont toujours associés et 2 autres ont souhaité sortir du capital, tandis que d'autres personnes se sont ajoutées au fil des ans. Désormais, la coopérative compte 24 associés et 15 habitants (12 adultes et 3 enfants), dont 3 seulement sont coopérateurs (dont le couple fondateur), répartis dans 7 logements.

6.2 La mission

Dans ses statuts, la coopérative se donne pour objet « la jouissance collective d'une maison d'habitation, l'expérimentation d'un mode de vie communautaire, ainsi que l'animation socio-culturelle, le tout par l'organisation de services et d'équipements collectifs au bénéfice de ses membres et par la participation de ses membres aux frais et charges de la vie commune ».

6.3 La gouvernance

Comme évoqué précédemment, la coopérative compte 24 coopérateurs dont 3 seulement sont des habitants alors qu'ils étaient au début 5 habitants sur 7 membres fondateurs. Cette évolution résulte notamment d'un mouvement d'ouverture du capital qui a eu lieu lors des 40 ans de la coopérative pour inclure d'anciens habitants ou des voisins et, selon les termes de nos

interlocuteurs, donner du sens à la maison par rapport à son environnement. Les parts sociales se divisent en deux catégories. Les parts A sont attribuées aux fondateurs (5) et les parts B aux habitants, anciens habitants, voisins, citoyens ou associations. Le droit de vote s'exerce en fonction du nombre de parts avec une limite à 10% de parts présentes et représentées. Les décisions impliquent en outre une double majorité à la fois au sein de la catégorie des parts A et des parts B. Le conseil d'administration est composé de 3 membres fondateurs et 2 associations ayant leurs locaux dans le bâtiment. Cette composition traduit une volonté d'assurer un pouvoir de décision aux garants (part A). Les améliorations dans la maison sont décidées par le C.A. qui dispose également d'un droit de regard sur les nouveaux habitants. Les fonctions de président et d'administrateur délégué sont attribuées aux membres du couple fondateur qui occupe, comme nous le verrons plus loin, « une place à part » dans le projet.

A côté de ces organes formels, il existe une structure des habitants (collectif d'habitants) et une structure des ASBL occupant des locaux. Le collectif d'habitants se réunit chaque semaine pour un briefing de 30 minutes et une fois par mois pour aborder un ordre du jour plus important. La réunion mensuelle se clôture par des moments de convivialité (apéro, repas, discussion). Par ailleurs, un jour de chantier commun est prévu chaque mois.

6.4 Le financement

Les sources de financement des investissements sont diversifiées. Elles incluent les apports des associés, des prêts bancaires et des obligations. A ses débuts, la coopérative a dû emprunter auprès d'une institution de crédit qui exigea que ses membres soient solidairement tenus responsables. Cette condition n'a plus été imposée lors des emprunts suivants qui ont servi à financer les investissements qui se sont succédés : création de nouveaux appartements en 2005, rénovation du toit et installation de panneaux solaires en 2011, création d'une nouvelle extension en 2020. La structure du capital souscrit a connu une évolution importante au milieu des années 2000. Suite à la réalisation d'une expertise immobilière, une partie de la plus-value sur la valeur de l'immeuble a été incorporée dans le bilan. Si l'incorporation de la valeur de l'immeuble est limitée à 1/3 du montant de l'estimation immobilière, elle se traduit tout de même par la multiplication du capital par 40. La coopérative a également émis des obligations pour un montant de 80.000€ sur une période de 4 ans et 8 ans à des taux inférieurs à ceux des derniers crédits bancaires obtenus. Cette modalité de financement est donc avantageuse car elle permet une plus grande souplesse et favorise l'implication du réseau.

Au niveau de son financement courant, la coopérative perçoit comme recette les quotes-parts des habitants. Cette participation aux frais est composée du coût de la location (pour couvrir le remboursement de l'emprunt et les travaux ordinaires) et des charges reprises au compte des résultats (qui comprennent le chauffage, l'électricité, l'eau, le gaz, les réparations diverses, du matériel commun, des produits d'entretien, l'abonnement au téléphone, à internet, à la télédistribution et à divers journaux et revues). Les quotes-parts ont commencé à générer des bénéfices lorsque les premiers amortissements ont pris fin permettant de rattraper les pertes reportées du bilan. Or, les bénéfices d'une coopérative sont soumis à l'impôt des sociétés. Dans un premier temps, des quotes-parts ont été supprimées. Dans un second temps, la coopérative s'est ravisée sur les conseils d'un comptable et il a été décidé de payer l'impôt des sociétés sur ces bénéfices et de les affecter à la constitution des fonds propres.

Un temps de travail pour les tâches communautaires correspondant à 4 heures par mois par adulte est également attendu. La quote-part se calcule en fonction de l'espace occupé et du nombre de personnes qui occupe l'espace. Elle varie entre 100€ et 800€. Les coopérateurs bénéficient d'une réduction sur leur quote-part équivalent à 3% de la valeur des parts souscrites.

En cas de départ d'un associé (démission), celui-ci a droit à la valeur nominale de ses parts qui peut être majorée de 1% selon le règlement d'ordre intérieur. En ce qui concerne l'affectation des profits, les dividendes sont limités à 6% de la valeur nominale des parts sociales. Le verrouillage de l'actif n'est pas prévu dans cette coopérative puisqu'en cas de liquidation, les statuts prévoient une répartition du surplus éventuel de l'actif de manière égale entre toutes les parts sociales.

6.5 Les principales difficultés

« Est-ce qu'une coopérative est liée à la génération qui l'a créée ? ». Cette question posée par nos deux répondants est révélatrice du moment charnière que vit l'organisation. Auparavant, lorsque des coopérateurs-habitants quittaient les lieux et souhaitaient obtenir un remboursement de leurs parts sociales, les coopérateurs restants avançaient une reprise des parts. Avec cette pratique et la restructuration du capital évoqué plus haut, les deux membres du couple fondateur qui habite toujours les lieux en sont venus à posséder 50% des parts sociales. L'ajout à cette proportion des parts sociales détenues par leurs enfants suggère par conséquent que la valeur patrimoniale de la coopérative comporte une dimension familiale importante. Retraités depuis une vingtaine d'années, nos interlocuteurs ont évoqué une réflexion entamée avec des notaires dans un objectif de protection patrimoniale. L'enjeu de la succession semble se confronter aux dispositions statutaires visant à garantir la pérennité du projet au départ collectif⁴¹. La réflexion entamée sur cette tension explique l'arrêt du mouvement d'ouverture à une participation du capital.

En outre, l'évolution de la gouvernance éloigne le projet du modèle de la coopérative d'habitants pour la rapprocher du type de la coopérative « d'investisseurs ». En effet, une large majorité de coopérateurs n'est pas ou n'est plus habitant. Et une large majorité d'habitants n'est pas coopérateur. La volonté d'impliquer de nouveaux habitants dans les organes formels apparaît limitée, ce qui se comprend entre autre au regard de l'enjeu de la concentration patrimoniale. Selon nos répondants, certains nouveaux habitants n'ont pas forcément un intérêt de base pour l'associatif ou pour le collectif. L'affinité avec la philosophie du projet est d'autant plus incertaine que la coopérative a déjà dû se résoudre par le passé à chercher des candidats sur un site internet très populaire en matière d'annonces immobilières. Ce manque de volonté pour impliquer davantage d'occupants dans les organes de gestion complique la problématique de la relève et de la transmission et explique, au moins en partie, la rotation importante des occupants⁴². Elle interroge également le projet de départ (une propriété collective et l'expérimentation d'une vie communautaire) et soulève des questions d'équité entre les coopérateurs-habitants, qui bénéficient d'avantages liés à leur participation au capital (réduction sur les quotes-parts), et les habitants non-coopérateurs qui sont dans un statut d'occupation moins protégé que la location à certains égards.

L'impossibilité d'obtenir des primes énergies (en dehors de celles prévues pour l'installation de panneaux solaires) dans une propriété coopérative constitue une autre difficulté importante citée par nos interlocuteurs.

⁴¹ Ainsi, les parts sociales de la catégorie A (fondateur) sont cessibles entre vifs ou transmissibles pour cause de décès à des cofondateurs.

⁴² Lors des 30 ans de la coopérative, les fondateurs avaient recensé le passage de plus de 100 personnes dans l'habitation.

7. La Coopérative 2

7.1 La genèse

La coopérative 2 a été fondée en novembre 2004 pour aménager une ancienne ferme en habitat-groupé. Au départ, le groupe est composé de 3 couples et de 3 personnes seules dont deux familles monoparentales. Ces fondateurs ont suivi des études supérieures et/ou pratiquent des métiers du secteur culturel. Plusieurs raisons sont évoquées par les membres-habitants rencontrés pour expliquer le choix de la forme coopérative. En premier lieu, les fondateurs voulaient préserver l'unicité du patrimoine de la ferme. Ils craignaient que la copropriété ne soit pas une structure suffisamment solide pour éviter le morcellement de la bâtisse. En deuxième lieu, la coopérative offrait à leurs yeux une plus grande flexibilité grâce à la possibilité de céder des parts et/ou de changer plus facilement de logement. Toutefois, les habitants admettent n'avoir jamais eu recours à cette flexibilité. En troisième lieu, l'expérience de vie d'un des membres fondateurs dans une autre coopérative située dans la province du Luxembourg a influencé le choix. Enfin, les futurs habitants voulaient financer un espace commun ouvert sur l'extérieur. Cet espace est devenu une salle aménagée côté rue à proximité de l'entrée de la ferme et gérée par une ASBL créée à cet effet. En dehors des périodes de restrictions sanitaires liées à la pandémie du Covid-19, la salle accueille différentes sortes d'activités ouvertes sur l'extérieur (cinéma, théâtre, yoga,...).

La ferme compte 6 logements et un logement de transit. Ces logements sont occupés par 8 adultes et 6 enfants (dont le plus petit à 9 ans et le plus grand 20 ans). Selon nos interlocuteurs, la moyenne d'âge se situe entre 50 et 65 ans. Même si les aspirations de départ peuvent avoir évoluées pour certains habitants, ceux-ci se reconnaissent dans un dénominateur commun qui est un souci partagé pour l'écologie (volonté de réaliser des économies d'énergie, respect du bien-être, du vivant et des relations humaines...). La concrétisation de ces préoccupations écologiques se traduit par exemple par l'installation d'une chaudière automatique à broyats (stockés dans un imposant silo) pour l'ensemble des logements, des raccordements à l'eau de pluie ainsi que l'utilisation des matériaux de réemploi ou naturels dans les aménagements⁴³.

7.2 La mission

La coopérative 2 se donne pour missions :

- L'acquisition, la mise à disposition, exceptionnellement la vente, la gestion et la jouissance collective de bâtiments ou de parties de bâtiments ou de terrains, la transformation et la rénovation de ces bâtiments, l'aménagement ou la construction sur ces terrains afin de permettre l'émergence d'habitats groupés,
- De valoriser et d'encourager des projets de propriété collective et solidaire,
- De promouvoir des lieux de vie où l'urbanisme et la gestion des ressources naturelles sont pensés ensemble dans une perspective de développement durable et de liens de proximité,
- De développer des projets à vocation culturelle, sociale, artistique ou économique.

⁴³ A titre d'exemple, des grilles en fer forgé utilisées dans les anciennes étables de la ferme ont été placées en tant que garde-corps.

7.3 La gouvernance

Le capital social se décompose deux types de parts : les parts H associées aux espaces d'habitat et les parts P pour « projets ». Chaque « ménage-habitant » souscrit des parts « habitat-privé » correspondant à un espace privatif qu'il occupe ainsi qu'un sixième des parts « habitat-commun ». Le ménage-habitant jouit d'un droit d'usage exclusif sur l'espace privé associé à ses parts « habitat-privé ». La coopérative compte 80 coopérateurs extérieurs qui possèdent des parts « projets » servant à financer la salle pour les activités ouvertes sur l'extérieur.

Les statuts attribuent une place de plein droit au conseil d'administration à tous les habitants majeurs détenteurs d'au moins 25 parts. Deux associés non-habitants maximum peuvent également siéger au conseil d'administration. Toutefois, ces derniers ne disposent pas d'un droit de vote sur les aspects liés aux « espaces habitat ». Les décisions du CA sont prises à l'unanimité par consensus. En cas de vote, chaque ménage-habitant dispose de 2 voix afin de ne pas désavantager les familles monoparentales et permettre l'expression de positions différentes au sein d'un même couple. Les répondants nous ont rapporté le cas où un habitant n'a pas pu siéger au CA de la coopérative en raison de l'incompatibilité entre le droit aux allocations de chômage et le statut d'administrateur d'une société commerciale⁴⁴. Cette dernière ne possède aucun agrément.

7.4 Le financement

L'achat du bâtiment par la coopérative s'est réalisé grâce aux apports des ménages-habitants. Les travaux ont été financé par un prêt bancaire pour lequel tous les habitants sont solidairement responsables. Pour les membres rencontrés, cette solidarité a permis à certains des ménages fondateurs qui n'auraient pas pu individuellement obtenir un prêt hypothécaire d'accéder à un logement dans un statut assimilable à la propriété. Le capital remboursé tout comme les investissements dans les espaces privés réalisés par les ménages est transformé en parts sociales. Les travaux dans les espaces communs sont financés par de nouveaux apports des ménages-habitants. Dans les espaces privés, les investissements sont valorisés en parts sur présentation d'une facture. Aucun mécanisme de valorisation des ressources non-marchandes (auto-construction, matériaux de récupération) n'est prévu. Les répondants relatent une asymétrie qui résulte de cette absence : la valeur en parts sociales d'une unité réhabilitée grâce aux compétences manuelles d'un ménage peut être inférieure à celle d'une unité rénovée exclusivement via des professionnels alors que la valeur marchande potentielle de l'unité auto-construite est plus importante.

La répartition des charges de la société dépend de la catégorie de part et du type de charges. Les ménages-habitants assument directement les charges liées à leurs parties privées respectives. Ils payent versent une avance à la coopérative pour lui permettre de rembourser les emprunts et les autres charges qui sont payés directement par la société. La répartition s'effectue selon des clés de répartition spécifique à chaque type de charge⁴⁵. L'ASBL chargée des activités d'animation sociale et culturelle prend en charge les frais réels liés à l'espace « projet ».

⁴⁴ « Si vous êtes mandataire (gérant, administrateur,...) d'une société commerciale, vous n'avez en principe pas droit aux allocations de chômage. Si vous sollicitez néanmoins les allocations de chômage, vous devez en tous les cas déclarer cette fonction auprès de votre organisme de paiement sur les formulaires prévus pour la déclaration des activités ». Source : Office National de l'Emploi URL : <https://www.onem.be/fr/documentation/feuille-info/t87>

⁴⁵ A titre d'exemple, les m² sont utilisés comme clé de répartition dans le précompte immobilier et l'assurance tandis que les frais bancaires ou comptable sont divisés par le nombre de ménages-habitants.

La propriété de la coopérative n'a jamais été réévaluée et revalorisée au bilan par crainte d'une taxation sur la plus-value. Toutefois, les ménages-habitants peuvent demander la réalisation à leur charge d'une expertise immobilière afin de connaître la valeur potentielle de leur espace privatif. Comme nous le verrons plus loin, l'incitant pour recourir à cette possibilité est important d'autant que, selon les dispositions internes, seuls les parts projets doivent être remboursées à leur valeur nominale. Par ailleurs, les statuts ne prévoient ni mécanisme de verrouillage des actifs en cas de liquidation, ni limitation pour le versement de dividendes.

7.5 Les principales difficultés

Une des principales difficultés pour cette coopérative est d'ordre fiscale. L'administration fiscale a considéré le logement des habitants-coopérateurs comme un avantage de toute nature (ATN). Selon le SPF Finances, l'avantage octroyé gratuitement ou à un prix modéré par une entreprise ou un employeur à un membre de son personnel ou à l'un de ses dirigeants doit être considéré comme un revenu professionnel et donc soumis à l'impôt des personnes physiques⁴⁶. Les habitants sont parvenus à négocier avec l'administration fiscale afin que la charge de cet avantage soit reprise au niveau de la société coopérative. Ainsi, le montant qui serait dû sur cet ATN au titre d'impôt sur le revenu n'est pas déboursé tant que les dépenses de la société, assumées par les habitants, dépassent ce montant. Incidemment, la menace de l'ATN crée un intérêt pour une comptabilisation des coûts des travaux réalisés sur les espaces communs en charges directes plutôt qu'en investissement. Le collectif envisage le paiement d'un loyer comme une autre piste de solution pour sortir de la définition de l'ATN qui est considéré comme un avantage accordé gratuitement ou à un prix modéré.

Depuis sa création, la coopérative n'a connu que deux moments de transmission des parts liés à des espaces d'habitation. Ces moments ont été marqués par la difficulté du financement de la reprise des parts. Dans le premier cas, les parts ont été cédées à la valeur nominale. Le financement a été rendu possible par un accord entre la partie « venderesse » et « acheteuse » afin que cette dernière puisse étaler son paiement dans le temps. La liberté laissée aux ménages pour négocier avec le repreneur et l'absence d'un encadrement par le CA de ces cessions de parts produisent des incitants à la spéculation qui sont observables dans le second cas. Ainsi, la transaction s'est effectuée à un prix supérieur à celui du marché estimé par une expertise immobilière (5% en plus), prix lui-même au-dessus de la valeur des parts associés à l'unité d'habitation. La différence à la hausse a été motivée par la partie « venderesse » par la rareté du lieu et a fortement réduit l'avantage financier de la coopérative par rapport à une acquisition classique avec des frais d'achat (droits d'enregistrement, frais de notaires, etc.). La latitude octroyée à l'associé sortant pour réaliser une plus-value interroge l'objectif statutaire de promotion d'une propriété collective et solidaire d'autant qu'une part de la valeur de sa « rareté » découle des réalisations collectives (espaces et projets communs, proximité d'une salle d'activité sociale et culturelle dans une zone rurale).

Une autre difficulté est l'inaccessibilité aux primes « énergie ». Des panneaux solaires ont bien été installés grâce à des primes, mais celles-ci ont été obtenues à titre individuelle par un des habitants.

⁴⁶ SPF Finances, « Avantages de toute nature. Définition », URL : https://finances.belgium.be/fr/entreprises/impot_des_societes/avantages_toute_nature/definition#q1

8. La Coopérative 3

8.1 La genèse

La coopérative n°3 a été fondée à la fin des années 70 dans le but d'acquérir un site de 18 hectares d'une haute valeur patrimoniale. Sous l'impulsion d'un couple, la question de l'affectation du lieu mobilise un grand nombre de personnes (plus de 120 personnes lors de certaines réunions) issus du mouvement écologiste et de divers réseaux associatifs. Le projet attire également des personnes sensibles à ce que les membres-habitants rencontrés appellent « les vieilles pierres ». Les participants aux réunions de la première heure s'accordent sur les valeurs d'écologie, les actions sociales et culturelles et la préservation du patrimoine. Cependant, en vue de la création d'un habitat-groupé, le choix de la forme juridique (copropriété ou coopérative) suscite le débat. Au terme de discussions visiblement houleuses, le statut coopératif l'emporte pour sa dimension « non-capitaliste » et le refus de la propriété individuelle. Par ailleurs, les personnes intéressées souhaitent vivre concrètement leurs valeurs d'écologie et de solidarité. L'entraide sera par exemple de mise pour la réalisation des travaux nécessaires pour rendre les différents lots habitables. La coopérative apparaît plus intéressante que la copropriété pour la concrétisation de ces valeurs ainsi que pour la préservation du domaine en une seule entité. Lors du démarrage, l'étape du montage financier réduit progressivement le groupe à 11 cellules familiales pour 18 logements disponibles. L'attractivité du site permet néanmoins de compléter la communauté assez rapidement. Les fondateurs ont pour la plupart suivi des études supérieures (architecte, médecin, pharmacien, enseignant, ...). La femme du couple initiateur mobilise en outre un avocat pour le support juridique, un banquier pour l'élaboration du plan financier et un architecte pour l'évaluation de chaque lot d'habitation.

8.2 La mission

L'objet statutaire de la coopérative n°3 est « d'acquérir, de restaurer, de gérer et d'exploiter un site patrimonial précis au profit de ses membres en vue de leur assurer notamment l'usage des locaux et des terrains indispensables à l'habitation et à l'exercice d'activités diverses dont par exemple la satisfaction de leurs besoins de base, la production agricole et l'élevage. Elle vise également à « favoriser les échanges sociaux des membres entre eux et avec les communautés de vie voisines ».

8.3 La gouvernance

La coopérative comptabilise 28 associés répartis en deux catégories de parts. Les parts de catégorie A donnent un droit d'usage sur les parties communes et un « droit exclusif et privatif d'usage et de jouissance » d'un bien immobilier. Toutefois, parmi les coopérateurs de cette catégorie, 4 ne résident pas dans les logements de la coopérative. Les parts de la catégorie B ont été créées pour permettre à des personnes qui n'habitent pas sur le site de soutenir la coopérative. Cette catégorie (5-6 associés) est remise en question car la prise de risque y est beaucoup plus faible que pour les ménages-habitants⁴⁷. De plus, la volonté des habitants est de conserver le contrôle de la coopérative. Le Conseil d'administration est composé de 5 membres dont 4 sont des habitants.

Une assemblée générale se tient tous les mois. Le droit de vote s'y exerce selon le principe « une personne = une voix » avec toutefois une limite à deux voix par ménage-habitant.

⁴⁷ Une part de la catégorie A vaut 250€ contre 25€ pour une part de la catégorie B.

L'assemblée générale sert notamment à la préparation de la journée mensuelle de travaux collectifs. La coopérative ne dispose d'aucun agrément. Les agréments accessibles aux coopératives, leurs conditions et leurs avantages ne semblaient pas connus par les membres rencontrés. Les statuts prévoient la possibilité d'accorder une ristourne aux associés au prorata des opérations effectuées avec la coopérative. Pour l'affectation des profits, l'excédent s'obtient après déduction de ces éventuelles ristournes. Outre une mise en réserve, les statuts permettent que le bénéfice serve à l'octroi d'un dividende limité à 6% de la valeur nominale des parts sociales. La coopérative n'a pas adopté de mécanisme de verrouillage des actifs. Ainsi, en cas de dissolution, les modes de liquidation sur lesquels l'assemblée générale pourra délibérer sont énumérés dans les statuts. Ces modes incluent entre autres la transformation en indivision classique au profit des associés actuels, la vente en bloc ou le transfert à une société poursuivant les mêmes objectifs et qui garantirait le maintien des associés qui le souhaitent dans leur droit d'usage sur le lot.

8.4 Le financement

Grâce à un accord amiable avec les vendeurs, la coopérative s'est acquittée du paiement du site en plusieurs tranches dont la dernière fut liquidée après 5 ans. Cet achat a été financé par un emprunt hypothécaire pour lequel les habitants étaient tenus solidairement responsables. Les coopérateurs-habitants ont souscrit des parts sociales correspondant à un lot d'habitation. Le capital souscrit a peu évolué depuis la fondation et avoisine les 400.000€. La dernière évaluation immobilière du domaine estime sa valeur à plusieurs millions d'euros. Lors de la constitution, une différence de valeur entre les différents lots a été maintenue volontairement dans un rapport de 1 à 2 dans le but d'éviter qu'une personne qui investit peu ne se sente pas concernée par les risques (dont celui de la faillite). En ce qui concerne les travaux, chaque ménage devait couvrir leurs coûts par ses propres moyens pour son lot d'habitation. Un membre-habitant explique par exemple avoir eu recours à un crédit-caisse pour lequel il s'est vu appliqué un taux de 20%.

La possibilité offerte par le site pour développer des animations festives (fêtes, brocantes, ...) intéressait également les initiateurs du projet. Une ASBL a ainsi été créée pour la gestion des activités culturelles et festives⁴⁸. La location par cette association des locaux de la coopérative constitue une des rentrées de la coopérative. Les autres revenus proviennent de l'organisation d'un marché bimensuel dans une grange, de recettes d'un bar et de la vente d'une bière fabriquée pour le lieu et vendue uniquement sur place. L'exploitation de bois a également constitué une rentrée ponctuelle de la société. Les ménages-habitants payent une redevance annuelle de 450€ pour couvrir les charges d'exploitation. Le montant de cette redevance est particulièrement avantageux pour les ménages-habitants qui n'ont plus à supporter la charge du financement de leur lot et qui disposent de faibles revenus par exemple des petites pensions. Sur le plan énergétique, la coopérative assure l'arrivée des énergies jusqu'à l'entrée de chaque logement ainsi que les évacuations. Les charges (dont le précompte immobilier) sont donc divisées par le nombre d'habitations.

8.5 Les principales difficultés

La transmission est la principale difficulté rencontrée par la coopérative n°3. Elle est renforcée par la moyenne d'âge élevée des membres-habitants qui est située par nos interlocuteurs entre 68 et 75 ans. En effet, d'une part les logements ne semblent pas en mesure de répondre aux

⁴⁸ Certaines années, ces activités (brocantes, concerts, etc.) drainent jusqu'à 10.000-15.000 personnes.

besoins évolutifs des habitants⁴⁹. Plusieurs personnes âgées ont ainsi quitté le site pour s'installer dans des appartements plus adaptés. Cette perspective concerne un de nos interlocuteurs (et fondateurs) qui exprime sa grande satisfaction à habiter sur le site de la coopérative, mais se voit contraint de quitter prochainement son logement en raison de problèmes physiques difficilement compatibles avec la présence d'escaliers. Dans ce cas précis, la forme coopérative ne semble pas apporter, par sa flexibilité, une solution satisfaisante à l'enjeu du vieillissement. D'autre part, l'ampleur du domaine implique une participation importante des membres-habitants pour son entretien. Or, malgré les mécanismes participatifs, la prise en charge des aspects les plus techniques de la gestion du site est portée par quelques membres anciens. A plusieurs reprises, nos interlocuteurs ont exprimé leurs doutes sur les capacités d'engagement des éventuels repreneurs compte tenu des exigences d'entretien qu'impose un tel site : « le problème, c'est de trouver des gens qui savent continuer un peu ce qu'on a fait ». Selon eux, la relève devrait par conséquent faire preuve d'un engagement prioritaire pour l'habitat-groupé. Si les statuts permettent aux associés vieillissant de louer leur lot, c'est ce besoin d'implication des coopérateurs-habitants qui nourrit la volonté de limiter cette possibilité de la location.

C'est dans ce contexte de vieillissement des associés-habitants que la question de la transmission se heurte à l'obstacle majeur du financement. Pour rappel, une part considérable de la valeur immobilière du site se trouve hors bilan et les impenses ont été pris en charges par les ménages-habitants. Comme le vendeur dispose d'une liberté pour fixer le prix, la transmission d'un lot d'habitation s'effectue en partie par une cession des parts associés au lot et en partie par une transaction entre le vendeur et l'acheteur pour le solde de la valeur estimée du lot. A titre d'exemple, un lot estimé à 200.000€ serait « vendu » par une cession de parts pour un montant de 25.000€ et par le paiement au vendeur d'un montant de 175.000€. Or, dans la mesure où la coopérative reste propriétaire des terrains et des constructions, les banques n'accordent pas de prêts aux repreneurs éventuels pour des coopératives d'habitants. L'absence de financement bancaire pour une prise de parts dans des coopératives d'habitants s'explique selon nos interlocuteurs par l'absence de volonté pour les institutions de crédit d'élaborer un dispositif spécifique pour un nombre très limité de situations (coût d'opportunité). Par conséquent, un candidat-repreneur doit trouver une solution de financement soit en revendant son ancienne propriété, soit par un arrangement avec les vendeurs, soit grâce à des fonds propres suffisant. L'accessibilité des logements de la coopérative est donc restreinte et la pratique actuelle de revente, qui associe le prix de vente à celui du marché (liberté accordée au vendeur), s'inscrit dans une logique spéculative classique. Elle comporte en outre une insécurité juridique importante puisque le solde versé « hors bilan » n'est associé à aucun titre (sur la propriété ou société coopérative).

9. Synthèse

A partir de ces trois cas de coopératives d'habitation, quels enseignements pouvons-nous tirer sur les facteurs favorables et défavorables à leur émergence ?

⁴⁹ La valeur patrimoniale est probablement une contrainte importante pour l'adaptation des logements.

Tableau 1 : comparaison des trois coopératives d'habitants

	Coopérative n°1	Coopérative n°2	Coopérative n°3
Genèse			
Date de création	Début des années 70	2004	Fin des années 70
Motivation du choix juridique	Refus de la propriété individuelle en cohérence avec un engagement militant et une aspiration à une vie collective	Volonté de conserver l'unicité du patrimoine Flexibilité de la forme coopérative Expérience d'une coopérative d'habitat et d'activités agricoles par un des fondateurs Volonté de financer un espace ouvert sur l'extérieur	Refus de la propriété individuelle Volonté de conserver l'unicité du patrimoine Intérêt Valeurs d'écologie, solidarité, animation sociale et culturelle,
Objet social	La jouissance collective d'une maison d'habitation, l'expérimentation d'un mode de vie communautaire, ainsi que l'animation socio-culturelle, le tout par l'organisation de services et d'équipement collectifs au bénéfice de ses membres et par la participation de ses membres aux frais et charges de la vie commune	•L'acquisition, la mise à disposition, exceptionnellement la vente, la gestion et la jouissance collective de bâtiments ou de parties de bâtiments ou de terrains, la transformation et la rénovation de ces bâtiments, l'aménagement ou la construction sur ces terrains afin de permettre l'émergence d'habitats groupés, •La valorisation et l'encouragement des projets de propriété collective et solidaire, •La promotion des lieux de vie où l'urbanisme et gestion des ressources naturelles sont pensés ensemble dans une perspective de développement durable et de liens de proximité, •Le développement de projets à vocation culturelle, sociale, artistique ou économique.	L'acquisition, la restauration, la gestion et l'exploitation d'un site patrimonial précis au profit de ses membres en vue de leur assurer notamment l'usage des locaux et des terrains indispensables à l'habitation et à l'exercice d'activités diverses dont par exemple la satisfaction de leurs besoins de base, la production agricole et l'élevage. Elle vise également à « favoriser les échanges sociaux des membres entre eux et avec les communautés de vie voisines »

Gouvernance			
Composition de l'AG	2 types de parts : parts A souscrites par les fondateurs et parts B souscrites par les habitants, voisins, ASBL, anciens-habitants Au départ, 7 fondateurs dont 5 membres-habitants Actuellement, 24 coopérateurs dont 3 membres-habitants (parmi lesquels se trouvent 2 fondateurs)	2 types de parts : parts « habitats » détenus par 6 ménages-habitants Parts « projets » détenus par 80 coopérateurs extérieurs pour financer la salle d'activités sociales et culturelles	2 types de parts : parts A pour les ménages-habitants et parts B pour les soutiens extérieurs (5-6 associés) Total de 28 associés
Composition du CA	3 membres fondateurs et 2 ASBL	Place accordée de plein droit à tous les habitants majeurs détenteurs d'au moins 25 parts + 2 associés non-habitants maximum	5 membres dont 4 habitants
Droit de vote	Une part égale une voix avec une limite des voix à 10% des parts Décision de l'AG à la double majorité au sein des parts A et des parts B	Consensus et, le cas échéant, vote avec 2 voix par ménage-habitant	Une personne égale une voix avec un limite à deux voix par ménage-habitant
Agréments	SC agréée	Aucun	Aucun
Autres structures	ASBL pour des activités d'animation sociale et culturelle Collectif des habitants et collectif des ASBL	ASBL créée pour des activités d'animation sociale et culturelle	ASBL créée pour des activités d'animation sociale, culturelle et festives
Financement			
Pour les investissements	Apports des associés Prêts bancaires avec solidarité des membres au début uniquement Emission d'obligations	Apports des ménages-habitants pour l'achat Prêt bancaire pour les travaux (avec solidarité des membres)	Apports des ménages-habitants Prêt bancaire pour l'achat (avec solidarité des membres)
Charges	Toutes les dépenses liées au bâtiment ainsi que de nombreux équipements et services mutualisés	Prise en charge par les ménages-habitants des charges associés à l'espace privé Clés de réparation entre ménages-habitants selon le type de charges communes	Prise en charge par les ménages-habitants des charges associés à l'espace privé Division des charges communes par le nombre de logement

		Prise en charge par l'ASBL des frais réels liés à ses activités	
Versement courant effectué par les ménages-habitants	Quote-part mensuelle entre 100€ et 800€ Possibilité d'une réduction équivalente à 3% de la valeur des parts souscrites	Avance mensuelle	Redevance de 450€ par an par ménage-habitant Revenus marchands
Distribution des profits	Dividende limité à 6%	Pas de limitation à la redistribution des profits	Dividende limité à 6%
Remboursement des parts	A la valeur nominale éventuellement majorée d'1%	A la valeur nominale uniquement pour les parts « P »	A la valeur du lot d'habitation
Verrouillage des actifs	Absent	Absent	Absent
Logements			
Rapport aux parts sociales	Les parts ne sont pas associées à des unités d'habitation	Parts sociales « habitats » associées à des espaces privés et communs	Parts sociales A associés à des espaces privés d'habitation
Formalisation et flexibilité de l'occupation	Convention d'occupation Rotation importante	Convention d'occupation	Pas de convention d'occupation
Mécanisme anti-spéculative	Mi	Non	Non
Difficultés principales			
	La transmission : tension entre une concentration patrimoniale et familiale et l'objectif d'une propriété collective Accès aux primes énergies Taxation à l'impôt des sociétés	Avantage toute nature La transmission : financement de la reprise des parts par le ménage repreneur Accès aux primes énergies	La transmission : financement de la reprise des parts par le ménage repreneur L'engagement et la participation des repreneurs dans l'entretien du domaine

9.1 Enseignements relatifs aux raisons d'être

Dans deux des trois cas étudiés (C1 et C3), les valeurs portées par les membres fondateurs jouent un rôle important dans le choix de la forme juridique. Ces deux coopératives ont été créées dans les années 70 par des personnes ancrées dans des réseaux militants et écologistes. A travers l'habitat-groupé, ces personnes ont cherché à vivre au quotidien les valeurs qui les animaient (écologie, solidarité, ...). Leurs aspirations les ont conduites à chercher une alternative à la propriété individuelle. De ce point de vue, la forme coopérative s'est distinguée par sa capacité à pouvoir concrétiser l'imaginaire de la propriété collective. Cette dimension idéologique de la propriété collective n'apparaît pas explicitement comme un des motifs de création de la coopérative dans le second cas étudié (C2). La façon de se représenter la propriété fait même l'objet de débat. Certains membres ont le sentiment d'être propriétaire au sens classique : « dans le quotidien, je ne vois pas ce que ça change avec le fait d'être propriétaire » déclare une habitante. Pour d'autres, la possession du bien par une personne morale induit une manière différente et plus collective de concevoir la propriété.

Les autres enseignements relatifs aux raisons d'être s'inscrivent dans le registre plus instrumental du cadre théorique néo-institutionnel.

Le premier avantage théorique est la capacité des coopératives à rendre les logements abordables pour des ménages à faibles revenus grâce à l'effet des ressources mutualisées. Cet argument est fortement limité dans les trois cas étudiés. Certes, la forme coopérative a permis une mutualisation des ressources (apports des associés, bénévoles, prêt) pour l'acquisition et/ou la réhabilitation de bâtiments anciens afin d'y développer plusieurs unités de logement. Mais c'est surtout l'arrêt de la charge des investissements qui semble significative pour l'accessibilité. Celle-ci se perçoit par exemple lorsque les premiers amortissements arrivent à leur terme et entraînent une suspension du paiement des quotes-parts (C1). Un autre exemple est donné par cet habitant qui dispose d'une petite pension et paye une redevance modique uniquement destinée à couvrir les charges (C3). L'accessibilité ne semble profiter qu'aux ménages-habitants fondateurs. Dans la C1, les nouveaux habitants ne peuvent plus prendre des parts, ce qui les exclut des avantages d'une réduction sur les quotes-parts. Dans les deux autres coopératives où des parts sociales sont liées à des espaces privatifs, les repreneurs doivent trouver un arrangement amiable avec les coopérateurs sortant, mobiliser un patrimoine existant ou un réseau capable de les soutenir dans une reprise de parts, ce qui limite drastiquement les possibilités pour des ménages, particulièrement ceux à bas revenus, d'accéder à ces logements.

Le deuxième avantage de la coopérative d'habitants est sa capacité à favoriser l'organisation et la participation des membres dans la gestion et l'entretien des logements de type collectifs. Cet avantage se confirme dans les trois projets. La forme coopérative est tout d'abord adaptée pour la gestion et l'entretien des espaces communs. Ainsi, chaque coopérative sondée organise une réunion et une journée de chantier collectif par mois. Ces moments favorisent la réduction des coûts de propriété puisqu'ils permettent aux ménages-habitants d'échanger les informations nécessaires à la prise de décision collective. Les journées de chantiers collectifs permettent en outre de limiter le phénomène du « passager clandestin » dans la mesure où la présence de chacun à ces chantiers permet de s'assurer de l'égale contribution des membres dans la gestion et l'entretien des espaces communs dont tous les habitants bénéficient. Par ailleurs, dans la même perspective d'action collective, la volonté de conserver l'unicité du patrimoine apparaît comme un des raisons majeures de la forme coopérative dans deux des trois projets (C2 et C3) compte tenu de l'intérêt patrimonial ou architecturale des lieux. Enfin, l'organisation coopérative est une manière d'internaliser des externalités. Une des justifications du choix de la forme juridique dans le C2 est la volonté de financer un local ouvert à l'extérieur pour des

activités sociales et culturelles portées par une ASBL créée à cet effet. Des ASBL sont également présentes dans les deux autres projets. Elles contribuent à la qualité du cadre de vie en créant une mixité de fonction (logements, animations, loisirs, etc.) dans des zones rurales ou semi-rurales. L'internalisation de la sélection du voisinage est également observable surtout dans C2 et C3. En effet, la cession des parts, et donc des unités privatives, à un tiers est conditionnée par l'adhésion, approuvée par l'AG, de la nouvelle personne.

Le troisième avantage théorique avancé par Sukumar suggère que la coopérative d'habitants est un levier pour l'accès à un prêt bancaire. Si les trois coopératives sont bien parvenues à obtenir des prêts bancaires pour l'acquisition et/ou la rénovation, il faut souligner qu'à chaque fois les institutions de crédit ont exigé la solidarité des ménages-habitants. Dans la C2, être tenu solidairement responsable pour le prêt a été utile pour certains des ménages (dont des familles monoparentales) qui n'auraient pas eu accès à un prêt pour une acquisition individuelle. L'argument théorique d'une approche collective semble se vérifier dans ce cas précis. Toutefois, les ménages-habitants de la C3 ont dû financer individuellement les travaux de rénovation. De plus, la difficulté d'un financement individuel d'une reprise de parts associée à un bien immobilier (C2 et C3) reste un obstacle important.

Le quatrième avantage attribue aux coopératives une capacité à lutter contre la spéculation immobilière par l'adoption de mécanisme anti spéculatif. Il est très difficile de soutenir cet argument au regard des trois cas étudiés. Dans les C2 et C3 qui associent des parts sociales à des biens immobiliers privés, l'autonomie dont disposent des coopérateurs sortant pour réaliser des transactions à la valeur du marché anéantit tout le potentiel anti-spéculatif.

Malheureusement, et c'est une première limite de notre démarche qualitative, les données récoltées ne nous permettent pas d'objectiver l'accessibilité des logements de ces coopératives en comparant par exemple les taux d'efforts des ménages-habitants au taux d'effort moyen des autres statuts d'occupation.

9.2 Enseignements concernant les difficultés

Les trois coopératives d'habitants sont confrontées à des nombreuses difficultés. Tout d'abord, la question de la transmission se pose au sein de chaque projet mais selon des modalités différentes. Au sein de la C1, la question découle surtout d'un processus de concentration patrimoniale et familiale. Or, les statuts ne prévoient la transmission des parts A pour cause de décès qu'entre fondateurs. Il s'agit pour les fondateurs désormais retraités de rendre leur projet pérenne dans l'esprit collectif de sa fondation qui rentre en contradiction avec les aspirations originelles de fondateurs, l'objet social. La réflexion entamée avec les notaires pour résoudre l'équation constitue typiquement une démarche qui génère d'importants coûts de transaction. Des coûts de transaction élevés sont également observables dans les contractualisations réalisées au sein de la C2 et de la C3 pour transmettre les parts sociales et les lots d'habitation associés. D'une part, les coopérateurs sortants doivent recourir à une expertise immobilière à leur frais s'ils souhaitent valoriser leur lot à sa valeur marchande. D'autre part, les ménages repreneurs doivent financer l'équivalent du coût d'une habitation sans pouvoir accéder à des prêts hypothécaires. Les différences entre la valeur des parts sociales, celle du bien immobilier et celle du prix annoncé peut en outre faire l'objet de négociations compte tenu du très faible nombre de transaction de référence auxquelles se référer. De plus, l'incertitude juridique lorsqu'une part de l'acquisition se fait sans l'octroi d'un titre (de propriété ou des parts sociales) opposable aux tiers représente un risque et donc un coût de transaction supplémentaire. Il n'est

pas étonnant dans ces conditions qu'une sortie de la forme coopérative pour aller vers une copropriété classique ait été sérieusement envisagée dans ces deux derniers projets.

Ensuite, les coûts de la propriété collective semblent également élevés dans les trois cas étudiés. Comme nous l'ont expliqué des habitants, la formule coopérative exige une expertise comptable, juridique : *« il faut se former soi-même, c'est une difficulté. La rareté est une difficulté. La forme coopérative comme la nôtre est marginale. Même des notaires nous disent « on n'a jamais vu ça » »*. Compte tenu de ce besoin de compétences, il n'est pas étonnant de retrouver des niveaux d'éducation élevés dans les profils des fondateurs des trois projets (ingénieur agronome, ingénieur civil, assistant social, enseignant, médecin, pharmacien, etc.). Comme dans le mouvement de l'habitat-participatif étudié par Bresson (2016), la coopérative d'habitants en Wallonie apparaît dès lors une solution accessible principalement aux catégories de la population dotée d'un certain capital culturel. Les coûts de la propriété collective comprennent également les coûts de la décision collective. Ce type de coûts apparaît plus important dans le projet C1 où la part des espaces, équipements et services mutualisés est plus importante. En effet, dans ce projet les quotes-parts payées par les habitants comprennent des charges couvrant de nombreuses dépenses dont certaines ne sont pas liées au bâtiment. Or, comme le suggère Hansmann (1991), l'extension d'éléments communs de propriété augmente la probabilité de voir émerger des intérêts différents exprimant des préférences individuelles et, par conséquent, nécessitant des coûts de décision collectifs plus importants. Le taux de rotation important s'explique sans doute pour partie par l'ampleur des éléments mutualisés.

Par ailleurs, le contexte institutionnel s'avère défavorable aux coopératives d'habitants et ce pour trois raisons principales. En premier lieu, l'absence d'un soutien par des professionnels experts de ce type de projets constitue un frein et une limite pour la réduction des coûts de transaction évoqués. Bien entendu, ces projets s'appuient sur des professionnels de l'immobilier pour leur création ou leur développement. Le choix juridique a même été suggéré par un notaire sensible à l'esprit communautaire pour la C1. La C3 a eu recours à un avocat, un architecte et un banquier pour le montage juridique, immobilier et financier. La C2 dispose également d'un réseau constitué par exemple d'un expert-comptable et d'un fiscaliste. Toutefois, ces supports ne semblent pas suffisants. « On n'est pas assez entouré » estime une des habitantes (C2). « Même les notaires ne savent pas trop comment s'y prendre » constate-t-elle tout en reconnaissant que les notaires sont des personnes ressources capables de saisir assez rapidement les implications d'une coopérative d'habitants. L'insatisfaction est aussi palpable dans la C3 qui a dû se séparer d'un banquier qui les accompagnait et qui regrette une consultance onéreuse auprès d'un cabinet d'avocat spécialisé en droit fiscale. Certains professionnels déconseillent vivement la formule coopérative pour les projets d'habitats-groupés en raison des problèmes d'accès au crédit ou de fiscalité (Erneux, 2016). Les observateurs constatent un intérêt croissant pour une forme de société dans la construction des habitats-groupés et nous indiquent que la fondation est plus avantageuse notamment sur le plan fiscal (impôt des personnes morales) pour ces projets.

En deuxième lieu, les trois coopératives d'habitants mettent en évidence l'inadéquation du cadre réglementaire et une absence de soutien des politiques publiques. La relation de ce type de coopératives au pouvoirs publics peut être qualifiée de « désintégrée » (Sukumar, 2010). Elles disposent d'une autonomie de gestion. Elles n'ont bénéficié d'aucun soutien des pouvoirs publics par exemple sous forme de subside pour les logements créés. Au niveau réglementaire, la taxation des bénéfices à l'impôt des sociétés est une autre motivation pour ajuster les contributions financières des ménages-habitants au plus près des coûts. Dans la C2, l'avantage toute nature suscite l'incompréhension dans la mesure où les charges de la société sont assumées par les ménages-habitants. Ces charges comprennent notamment le précompte

immobilier qui est calculé à partir du revenu cadastral tout comme l'avantage toute nature. A ces menaces fiscales qui désavantagent la coopérative par rapport à d'autres statuts d'occupation, s'ajoute l'inaccessibilité des aides pour les rénovations énergétiques destinées aux propriétaires ou aux copropriétés⁵⁰.

En troisième lieu, la concurrence des autres modes d'occupation est particulièrement forte dans au moins un des projets. En théorie, la « double qualité » des membres-habitants est censées procurer une stabilité de l'occupation et permettre le dépassement des problèmes d'asymétrie de l'information liés à l'aléa morale et à l'opportunisme post-contractuel de la relation locative. Dans le projet C1, le taux de rotation important s'explique en partie par le recours à une convention pour organiser l'occupation d'habitants non-coopérateurs (C1) offre une protection moindre que dans le cadre réglementé du contrat de bail. De plus, les habitants non-coopérateurs participent par leurs quotes-parts au remboursement des emprunts sans jamais pouvoir valoriser le capital remboursé sur la partie privative. Dans ce cas de figure, la propriété et la location apparaissent plus avantageuses. Malgré cela ou pour ces mêmes raisons, la C1 est le seul projet des trois qui illustre concrètement le potentiel de la flexibilité coopérative. Le couple fondateur explique que l'habitation a été conçue dès le départ avec une volonté d'offrir une solution à des jeunes en questionnement sur leur avenir, des jeunes qui veulent s'installer, des personnes qui se séparent ou à des personnes âgées en quête d'une alternative. La transformation des anciennes chambres des enfants du couple en bureaux pour des ASBL est une autre illustration de la modularité possible. En outre, dans le cadre des travaux d'extension, un ascenseur a été installé permettant de conserver un accès à l'étage pour les personnes à mobilité réduite.

9.3 Quelles pistes pour favoriser les coopératives d'habitants en Wallonie ?

Le potentiel théorique des coopératives d'habitants confirme leur pertinence pour répondre aux enjeux du secteur du logement en Wallonie. Toutefois, l'analyse empirique montre que les projets restent extrêmement confidentiels et souffrent d'un cadre institutionnel défavorable à leur essor et à leur développement malgré un potentiel intéressant. Dans cette perspective, quatre mesures pourraient être envisagées afin de soutenir les coopératives d'habitants.

Une première mesure serait l'adoption d'un cadre réglementaire adapté aux coopératives d'habitants. Cette mesure implique tout d'abord la résolution des problèmes fiscaux qui pèsent sur ces initiatives. Il s'agit en outre de permettre l'accès aux aides actuellement accessibles par exemple en matière de rénovation énergétique. Si le faible nombre de projets existants en Wallonie ne permet pas une démonstration étayée des bénéfices collectifs de ces projets, les arguments théoriques et les exemples étrangers montrent l'intérêt pour les pouvoirs locaux de soutenir ces initiatives. Ceux-ci peuvent en effet favoriser le développement de projets par la mise à disposition de terrains, de ressources humaines dédiés au support ou par la promotion de ces initiatives.

Une deuxième mesure serait la création de structures sans but lucratif de soutien aux coopératives d'habitants à l'instar des « groupes de ressources techniques » québécois (Bouchard, 2001, 2009). Ces structures pourraient apporter un support spécifique sur le plan juridique, immobilier, financier ou organisationnel afin de réduire les coûts de transaction et le besoin en compétences au sein des groupes. La création de ces structures améliorerait l'accessibilité des coopératives d'habitants et leur capacité à répondre aux besoins de logements

⁵⁰ Relevons également que le Fonds du Logement de Wallonie propose des prêts à 0% aux associations de copropriétaires pour des travaux de rénovation visant l'amélioration des performances énergiques et portant sur les parties communes d'une copropriété.

des ménages à faibles revenus. Ces structures doivent bénéficier du soutien des pouvoirs publics tout en gardant une autonomie de gestion. Elles pourraient également exercer une fonction fédérative et d'intermédiaire entre les projets locaux et les pouvoirs publics pour l'adoption d'un cadre réglementaire adéquat. Il est également possible d'imaginer l'hébergement par ces structures d'un fonds alimenté par des cotisations des projets permettant le soutien au développement de nouveaux projets et à l'investissement dans une perspective de maintien du patrimoine à long terme.

La troisième mesure est liée aux deux précédentes. Elle consiste à développer des supports juridiques que de nouveaux projets de coopératives d'habitants pourraient utiliser comme référence. Il s'agit par exemple de modèle de convention d'occupation qui favoriserait la plus grande sécurité d'occupation, d'outils pour la répartition des charges, de modèles de statuts avec des dispositions anti-spéculatives, de règlement d'ordre intérieur, etc.

La quatrième mesure viserait à doter les coopératives d'habitants d'outils financiers adéquats pour rendre leurs logements abordables et non-spéculatifs. Dans cette perspective, le développement de solutions pour le financement des parts sociales liées à des espaces privatifs est indispensable. Ces solutions pourraient être conditionnées à l'adoption de dispositions anti-spéculatives dans les statuts permettant l'accessibilité des logements sur le long terme. Dans cette perspective, les modèles anti-spéculatifs du Miethäuser Syndikat⁵¹ allemand ou des Community Land Trust peuvent servir de référence.

CONCLUSIONS

Notre question de départ portait sur la pertinence de la coopérative d'habitants pour répondre aux problèmes majeurs en matière de logement en Wallonie. S'appuyant principalement sur des approches du courant néo-institutionnelles, la partie théorique montre que les caractéristiques organisationnelles de la coopérative d'habitants recèlent un potentiel intéressant pour la fourniture de logements abordables et la limitation de l'inflation des prix à travers des mécanismes anti-spéculatifs. Elle favorise la production des biens quasi-collectifs ainsi que l'organisation pour surmonter les difficultés de l'action collective présentes notamment dans les logements collectifs du parc locatif. Toutefois, la réalisation de ce potentiel nécessite un cadre institutionnel propice à la réduction des coûts de transaction qui lui sont inhérents. Le soutien des pouvoirs publics et le support d'experts spécialisés constituent à ce titre d'importants leviers pour réduire ces coûts de transaction et augmenter les probabilités d'éclosion et de développement des coopératives d'habitants. La coopérative d'habitant peut également représenter une alternative à la propriété individuelle, répondre aux aspirations démocratiques et environnementales d'une partie de la population et contribuer par la même

⁵¹ Le Miethäuser Syndikat permet la création d'immeubles autogérés. Dans ces projets, l'immeuble appartient à une SRL (GmbH en allemand) constituée d'une association des habitants et l'association du Syndikat qui fédère différentes initiatives. L'association des habitants dispose des capacités de gestion autonome des lieux. Le Syndikat n'intervient que de façon limitée dans les instances décisionnelles et dispose d'un droit de veto pour la vente, la transformation en propriété individuelle ou le changement de statuts. Source : La Rotative, « Les coopératives d'habitat ou comment retirer des immeubles du marché ». URL : <https://larotative.org/propriete-dusage-immobiliere/> Consulté le 16 août 2021.

occasion aux objectifs des politiques publiques en matière de développement durable et de participation citoyenne.

La partie empirique présente avant tout une valeur exploratoire et vise à confronter le potentiel théorique à trois cas de coopératives d'habitants en Wallonie. Des entretiens semi-directifs ont notamment été menés avec des membres-habitants dans leur lieu de vie. L'analyse proposée tente de caractériser les trois initiatives du point de vue de leur genèse, de leur mission, de leur gouvernance, de leur financement et des principales difficultés rencontrées. Elle nous permet de dégager plusieurs enseignements sur les raisons d'être de ces coopératives d'habitants et en sur leurs difficultés. Les valeurs et la volonté de concrétiser des idéaux politiques dans une forme collective de propriété constituent des motivations importantes pour l'adoption de la forme coopérative au sein des deux projets les plus anciens. La capacité de la coopérative à favoriser l'organisation et la participation dans des logements de type collectifs est également observable dans les trois projets. Elle permet aux projets d'internaliser des externalités, de surmonter le problème du « passager clandestin » et d'assurer l'unicité des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural. Cependant, dans les trois projets, la préservation d'une propriété collective subit une pression provenant soit d'un processus de concentration patrimoniale et familiale, soit de la force des intérêts individuels visant à valoriser les parts sociales à la valeur immobilière des espaces privatifs. De ce fait, la réalisation du potentiel en matière de logements accessibles et anti-spéculatifs se trouve contrainte.

Les projets semblent évoluer dans un contexte institutionnel particulièrement défavorable. La fiscalité peu avantageuse et l'absence d'une expertise spécifique au sein des professionnels de l'immobilier ne facilitent pas la résolution des nombreuses questions dont celles de la transmission qui se posent selon des modalités variables dans les trois projets. La complexité et le besoin de compétences internes au groupe limitent les projets à des profils ayant un niveau d'éducation élevé. Compte tenu de l'ampleur des difficultés et de l'extrême marginalité des projets rencontrés, la volonté de soutenir les coopératives d'habitants devra se convaincre par leur pertinence théorique et les exemples étrangers. Elles pourraient se baser sur les quatre mesures proposées, à savoir l'adoption d'un cadre réglementaire adapté, la création de structures intermédiaires spécialisées dans ce type de projets, le développement d'outils juridiques et d'un mécanisme de financement qui consacrerait la dimension anti-spéculative.

Malheureusement, et c'est une première limite de notre démarche qualitative, les données récoltées ne nous permettent pas d'objectiver suffisamment l'accessibilité des logements de ces coopératives en comparant de façon plus systématique par exemple les taux d'efforts moyen par rapport à d'autres statuts d'occupation. La comparaison du profil socio-économique des ménages aurait également permis d'avoir des éléments pour étayer les capacités des projets à répondre aux besoins de logements des catégories les plus fragiles compte tenu notamment des enjeux démographiques et économiques du logement. Les acteurs professionnels de l'immobilier (banquiers, notaires, etc..) qui interviennent habituellement dans les projets d'habitats-groupés n'ont pas non plus été directement interrogés dans le cadre de ce travail. Or, l'élucidation des contraintes au développement des coopératives d'habitants passe par la compréhension des paramètres d'action des différentes catégories professionnelles qui interviennent dans ce type de projet. Par ailleurs, notre cadre théorique s'appuie principalement sur des travaux d'auteurs appartenant au courant néo-institutionnel et plus particulièrement à la théorie économique néo-institutionnelle. La focale de cette dernière sur les aspects instrumentaux du comportement humain présente de sérieuses limites lorsque les valeurs et les représentations sont enjeux comme dans les cas observés. Enfin, il serait intéressant d'élargir

l'analyse pour interroger d'autres types de coopératives⁵² ou d'autres contextes régionaux au regard des évolutions des politiques publiques de logement.

⁵² Citons par exemple les coopératives d'investisseurs comme Les Tournières à Liège, Habitat-Invesdre à Verviers, Promethique à Saint-Hubert, etc.

BIBLIOGRAPHIE

AALBERS, M. (2019), « La financiarisation du logement en Belgique et à l'étranger », Les analyse du RBDH (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat). Publié le 28 novembre 2019. Dernière consultation le 23 juin 2021. URL : <https://medium.com/a-qui-appartient-bruxelles/la-financiarisation-du-logement-en-belgique-et-%C3%A0-l%C3%A9tranger-9cba3709e2eb>.

AERNOOTS, N. & RYCKEWAERT, M. (2019), "Reproducing housing commons. Government involvement and differential commoning in a housing cooperative", *Housing Studies*, 34:1, pp. 92-110.

ANFRIE, M. N. (coord.), MAJCHER M., KRYVOBOKOV M. (2019), « Chiffres-clés du logement en Wallonie – Quatrième édition », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport de recherche, Charleroi, 263 pages.

BERNARD, N. (2017), « Les limites des politiques d'accèsion à la propriété... et la réponse apportée par le community land trust », *Le Droit à l'Habitat : une priorité sans appel*. Les cahiers de l'éducation permanente #51. PAC éditions, Bruxelles, pp.106-116.

BERNARD, N., DE PAUW, G., GERONNEZ, L., (2010), « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2010/28 n°2073, pp. 5-52.

BERNARD, N. (2010), « La renaissance de la coopérative dans le domaine du logement », *Humanisme et solidarité*, no.16, p. 12-13.

BESLEY, T. & COATE, S., (1995), "Group lending, repayment incentives, and social collateral", *Journal of Development Economics*, 46(1), pp. 1-18.

BORZAGA, C., DEPEDRI, S. & TORTIA, E., (2011), « Diversité des organisations dans les économies de marché : rôle des coopératives et des entreprises sociales », *RECMA*, n° 321, pp. 32-49.

BOUCHARD, M., (2001), « Le logement coopératif au Québec : entre continuité et innovation ». Communication dans le cadre du colloque « Le mouvement coopératif au cœur du XXIème siècle ».

BOUCHARD, M. J., (2009) « Innovations sociales et nouvelles régulation associative. Le logement communautaire au Québec », in MAURY, Y. (dir), *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire*. Brulant. Bruxelles. pp 373-388.

BOUCHARD, M., EVERS A., FRAISSE L., (2015), « Concevoir l'innovation sociale dans une perspective de transformation », *Sociologies Pratiques* n°31/2015, pp. 9-13.

BRESSON, S., (2016). « L'habitat participatif en France : une alternative sociale à la « crise » ? », *Les Cahiers de Cost*, N°5, pp.107-119.

BRUNET, S., CHARLIER J. , COLICIS O. , DEBUISSON M. , DUJARDIN C. , GHESQUIERE F. , HENRY D. , HENDRICKX A. , JUPRELLE J. , LAMY C. , LOUIS V. , MARFOUK A. , TILMAN Y. , VANDEN DOOREN L. , VANDENHOOF A. , VANDER

STRICHT V. , VERSCHUEREN F. , VESENTINI F., (2020), *Les chiffres-clés de la Wallonie – Edition 2020*. IWEPS

COENE, J. & MEYER, S. (2020), *Baromètres de la précarité énergétique et hydrique (2009-2018)*, Fondation Roi Baudouin.

COLLIGNON, A. (2018), *Climat et logement. Plaidoyer pour une approche systémique. Pour une rénovation structurelle, profonde et « en une fois » du bâti*, Fédération Inter-Environnement Wallonie.

DEFOURNY J., 2017, “L’économie sociale”, in DEFOURNY J. & NYSSSENS, M. (dir), *Economie sociale et solidaire. Socioéconomie du 3ème secteur*, De Boeck Supérieur, Louvain-La-Neuve.

DEFEYT, P., (2018), *Ménages et logements – évolutions 1995-2017. Belgique, régions et communes*, Institut pour un Développement Durable.

ESPING-ANDERSEN, G. (1990), *The three worlds of welfare capitalism*, Cambridge, Polity Press.

FIJALKOW, Y. (2016), *Sociologie du logement*, La Découverte.

HABICOOP, (2009), « Les coopératives d’habitants : une troisième voie du logement à développer », *Revue internationale de l’économie sociale*, (313), 99–104.

HALL P. & TAYLOR R., (1997), « La science politique et les trois néo-institutionnalismes », *Revue française de science politique*, 47^e année, n°3-4, 1997. pp. 469-496.

HANSMANN H., 1988, “Ownership of the Firm”, *Journal of Law, Economics & Organization*, 4(2), 267-304.

HANSMANN H., 1991, “Condominium and Cooperative Housing : Transactional Efficiency, Tax Subsidies, and Tenure Choice”, *The Journal of Legal Studies*, Vol. 20, No. 1, pp. 25-71.

HUYBRECHTS B. & MERTENS S., 2014, “*The relevance of the cooperative model in the field of renewable energy*”, *Annals of Public and Cooperative Economics*, 85:2, pp. 193-212.

MEYER, S. (2018) , « Secteur résidentiel locatif : le défi de la convergence des intérêts en matière de rénovation énergétique », *Les Echos du Logement*, n°122.

MERTENS S., 2005, “Une explication théorique à l’existence des coopératives agréées et des sociétés à finalité sociale en Belgique », *Non marchand. Management, droit et finance*, n°16, 2005/2, pp. 13-27.

NORTH, D., 1990, *Institutions, institutional change and economic performance*, Cambridge University Press. Cambridge.

PRADELLA, S. (2017), « Le système logement » in CASSILDE, S., PRADELLA, S., KRYVOBOKOV, M., ANFRIE M.-F. (dir), *Le Logement en Wallonie : Des clés pour comprendre*. Université Ouverte de la Fédération Wallonie-Bruxelles, pp. 33-56.

PRADELLA, S. (2017 bis), « Les instruments de la politique du logement » in CASSILDE, S., PRADELLA, S., KRYVOBOKOV, M., ANFRIE M.-F. (dir), *Le Logement en Wallonie : Des clés pour comprendre*. Université Ouverte de la Fédération Wallonie-Bruxelles, pp. 9-32.

PRADELLA, S. & KRYVOBOKOV, M. (2020), « Observatoire des loyers—Édition 2020(enquête 2019)», Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 161pages.

JANDRAIN, L. (2017), « Accès aux logements locatifs et privés, où en sommes-nous aujourd'hui en Wallonie ? », *Le Droit à l'Habitat : une priorité sans appel*. Les cahiers de l'éducation permanente #51. PAC éditions, Bruxelles, pp. 12-20.

KER, Caroline, (2020), Réforme du Code des Sociétés : Quels impacts pour les coopératives ?, Febecoop et SAW-B.

KEMENY J. (2006), « Corporatism and Housing Regimes », *Housing, Theory and Society*. Vol. 23, No. 1, pp. 1-18.

KUYKEN, T., (2008), *La participation dans les coopératives de locataires à Bruxelles*, Presses Universitaires de Louvain, Louvain-La-Neuve.

LAVILLE J.-L. & NYSSSENS M., (2017), « Les associations et les politiques publiques » in Defourny J. & Nyssens M. (dir), *Economie sociale et solidaire. Socioéconomie du 3ème secteur*, De Boeck Supérieur, Louvain-La-Neuve.

LAMBERT, A. (2018), « Faut-il promouvoir l'accès à la propriété des classes populaires ? Mythes et réalités », in DRIANT, J.-C. & MADE, P. (dir), *Les crises du logement*, Presses Universitaires de France, pp. 55-67.

MICELI, T., SAZAMA, G. & SIRMANS C. F., (1998), « Managing externalities in multi-unit housing : limited equity cooperatives as alternatives to public housing », *Journal of Policy Modeling*, 20(5), pp. 649-668.

RICHEZ-BATTESTI, N. & DEFOURNY, J., (2017), « Les coopératives », in DEFOURNY J. & NYSSSENS, M. (dir), *Economie sociale et solidaire. Socioéconomie du 3ème secteur*, De Boeck Supérieur, Louvain-La-Neuve.

SCANLON, K. & KOCHAN, B. (eds) (2011), *Towards a sustainable private rented sector. The lessons from other countries*, The London School of Economics and Political Science: London.

SCHELISCH, L., SPELLERBERG, A. & VOLLMER, M., (2019), « The cooperative as legal form for cohousing projects in the German State of Rhineland-Palatinate : A status report. », *Built Environment*, vol. 45, NO 3, pp. 416-429.

STEPHENS, M. (2020), « How Housing Systems Are Changing and Why: A Critique of Kemeny's Theory of Housing Regimes », *Housing, Theory and Society*, vol. 37, No. 5, pp. 521-547.

SUKUMAR, G., (2001), « Institutional potential of housing cooperatives for low-income households: The case of India », *Habitat International*, 25, pp. 147-174.

SUKUMAR, G., (2010), “Enabling Housing Cooperatives: Policy Lessons from Sweden, India and the United States”, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 34.2, pp. 365-380

TERNON, A., (2020), “Evolution of housing cooperative model in Brussels”, in Ledent, G., Salembier, C. et Vanneste, D., *Sustainable Dwelling. Between Spatial Polyvalence and Residents’ Empowerment*, pp. 163-181.

TRIGALET, P., (2009), « Coopératives d’habitants en Belgique, de l’illégalité à l’utilité sociale », in MAURY, Y. (dir), *Les coopératives d’habitants. Méthodes pratiques et formes d’un autre habitat populaire*. Brulant. Bruxelles. Pp. 247-251.

VAN OPSTAL W., (2009), « Les coopératives en tant que levier pour l’habitat ? Exploration. », Article 23, n°37, pp. 6-7

WENNER, M. D., (1995), “Group credit : A means to improve information transfer and loan repayment performance”, *Journal of Development Studies*, 32(2), p. 263-281.

WHITEHEAD, C. (2012), “Developments in the Role of Social Housing In Europe”, in Jones, C., White, M., Dunse, N. (eds), *Challenges of the Housing Economy : An International Perspective*, Wiley-Blackweell : Oxfort, pp. 216-234.

Rapports

CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION, (2018), New Models for Cooperative Housing. Disponible en ligne. URL : <https://www.housinginternational.coop/resources/1453-2/>

TURCO, J., VANHESSSEN, C. et FARCHACK, A., 2020, *L’accueil, l’hébergement et l’accompagnement des personnes en difficultés sociales. Rapport sectoriel wallon*. Fédération des Maisons d’Accueil et des Services d’Aide aux Sans-abri, Etat du mal-logement

FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE, « Les organismes de logement à finalité sociale. Rapport d’activités. Situation au 31 décembre 2020. Résultats agrégés de l’exercice 2019»

Site internet

ADEME, « L’économie de la fonctionnalité : de quoi parle-t-on ? », Mai 2017. URL : https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/economie_fonctionnalite_definition_201705_note.pdf. Consulté le 1er août 2021.

Ghesquière F. (2021), “Loyers en Wallonie”, URL : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/loyers-en-wallonie/>. Institut wallon de l’évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS), Consulté le 20 juin 2021.

Ghesquière F. (2021), « Taux de risque de pauvreté selon le statut du logement », URL : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/taux-de-pauvrete-selon-statut-logement/> . Institut wallon de l’évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS), Consulté le 1^{er} juillet 2021.

Juprelle, J. (2021), « émissions de gaz à effet de serre (GES) », URL : <https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/reduction-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-ges/> . Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS), Consulté le 27 juin 2021.

Lechien, A. (2019), « A partir de janvier 2020, obtenir un crédit hypothécaire sera plus difficile », RTBF.be, URL : https://www.rtbf.be/info/economie/detail_a-partir-de-janvier-2020-obtenir-un-credit-hypothecaire-sera-plus-difficile?id=10351584 , Consulté le 23 juin 2021.

SPF Finances, « Inventaire des dépenses fiscales fédérales », URL : https://www.rtbf.be/info/economie/detail_a-partir-de-janvier-2020-obtenir-un-credit-hypothecaire-sera-plus-difficile?id=10351584

ONEM, « Quelle est l'incidence d'une activité indépendante sur le droit aux allocations de chômage ? », URL : <https://www.onem.be/fr/documentation/feuille-info/t87>, Consulté le 26 juin 2021

Société Wallonne du Logement (SWL), Rapport d'activités 2019. URL : <https://www.swl.be/images/2020/la-loccation-SWL-21102020.pdf>

Fonds du Logement de Wallonie, Les organismes de logement à finalité sociale. Rapport d'activités. Situation au 31 décembre 2020. Résultats agrégés de l'exercice 2019. URL : <https://www.flw.be/wp-content/uploads/ra-ofs-2020-versin-finale-web.pdf>

La Rotative, « Les coopératives d'habitat, ou comment retirer des immeubles du marché », URL : <https://larotative.org/propriete-dusage-immobiliere/> Consulté le 16 août 2021.

Textes législatifs

Code des sociétés et des associations

Code wallon de l'Habitation durable

Podcasts

Erneux, P.-Y., (2016) « Quel(s) choix juridique(s) pour un projet d'habitat groupé ? », Mis en ligne le 26 janvier 2017. URL : <https://www.habitat-groupe.be/outils-methodologiques/les-differentes-formes-juridiques-de-lhabitat-groupe-solidaire/podcast-quels-choix-juridiques-pour-un-projet-dhabitat-groupe/>

ANNEXES

Annexe I : Calendrier des entretiens

Observatrice privilégiée	11 février 2021
Observateurs privilégiés	11 mars 2021
Coopérative 1	10 mars 2021
Coopérative 2	8 mai 2021 3 juillet 2021
Coopérative 3	17 juillet 2021

Annexe II : grille d'entretiens

1) Genèse

- a. Quand et comment est né le projet ?
- b. Qui sont les fondateurs ? Quelle est la formation/profession des fondateurs ?
- c. Pourquoi avoir choisi le statut de coopérative ? Quels étaient les avantages de cette forme juridique pour les initiateurs du projet ?
- d. Quels sont les objectifs de la coopérative ? Quel est son objet social ?

2) Gouvernance

- a. Qui sont les membres de la coopérative ?
- b. Catégorie de parts sociales
- c. Conseil d'administration : composition ?
- d. Qui sont les bénéficiaires/occupants des logements de la coopérative ?
- e. Les parts sociales sont-elles associées à l'espace occupé ? Quel est le nombre de parts associées aux différents espaces privatifs ?
- f. Comment est organisé le droit de vote ? Un membre = une voix ? Limitation du droit de vote à 10% ?

3) Financement

- a. Comment la coopérative a-t-elle financé l'acquisition du bâtiment ?
- b. Nombre de parts sociales et capital ?
- c. Emprunt bancaire ou autres institutions de financement ?
- d. Est-ce que les ménages-habitants versent une contribution mensuelle à la coopérative ? Quel est le montant de cette contribution ? Comment est-elle qualifiée ? Qu'est-ce qu'elle couvre comme charge ? Quelle est la clé de répartition ?
- e. Affectation du bénéfice : le versement de dividendes est-il plafonné ou interdit ?
- f. Retrait des parts : plus-value possible ?
- g. Quelle est la valeur immobilière potentielle de l'immeuble ? Quelle est sa valeur bilantaire ?
- h. La plus-value à la revente est-elle autorisée ? Est-elle contrôlée ? Si oui, de quelle manière ?

4) Agréments

- a. La coopérative est-elle agréée CNC et/ou entreprise sociale ? Pourquoi ?

5) Rapports aux habitants

- a. Quelle formule juridique organise l'occupation des espaces par les habitants (contrat, convention, convention d'occupation, contrat de vie commune...) ?
- b. Qui est responsable des travaux ? Des investissements ? Qui décide des travaux d'entretien ou des grosses réparations dans une habitation ?

6) Départ, démission, exclusion, cession des parts

- a. Comment se passe la transmission des parts liées à un espace privatif et les parts liées aux communs au niveau juridique et au niveau de la trésorerie ?
- b. En cas de démission d'un ménage-habitant, comment est fixée la valeur des parts pour le ménage repreneur ?
- c. La SC a-t-elle déjà dû exclure un ménage-habitant ?

7) **Réseau et collaboration**

- a. La coopérative a-t-elle bénéficié des aides de la commune ? de la Région ou d'autres pouvoirs publics ? Si oui, lesquels ?
- b. Avec quels partenaires la coopérative a-t-elle collaboré pour son développement ?
- c. Soutien financier
- d. Conseil, expertise
- e. Promotion

8) **Difficultés**

- a. Quelles sont les difficultés pour un habitat-groupé qui adopte le modèle juridique de la coopérative ?
- b. Accès aux primes énergies
- c. Déduction fiscale pour l'acquisition
- d. Taxation des bénéfices à l'impôt des sociétés
- e. Avantage toute nature
- f. Selon vous, pour quelles raisons est-ce qu'il n'y a pas plus de coopératives de logements/d'habitats-groupés en Wallonie ?
- g. Selon vous, quelles seraient les propositions pour améliorer le cadre réglementaire pour les coopératives d'habitants ou pour faciliter la reproductibilité des coopératives d'habitants ?

9) **Remarques et réflexions**

Annexe III : Principes coopératifs (ACI)

1. Adhésion volontaire et ouverte

Les coopératives sont des organisations volontaires, ouvertes à toute personne apte à utiliser leurs services et prête à assumer les responsabilités qu'entraîne l'adhésion, sans subir aucune discrimination liée à son sexe, son statut social, sa race, son affiliation politique ou religieuse.

2. Contrôle démocratique exercé par les membres

Les coopératives sont des organisations démocratiques contrôlées par leurs membres. Ceux-ci participent activement à l'établissement des politiques et à la prise de décisions. Les hommes et les femmes qui siègent en tant que représentants élus sont responsables envers les membres. Dans les coopératives primaires, chaque membre jouit du même droit de vote (un membre, une voix). Les coopératives d'autres niveaux sont également organisées de manière démocratique.

3. Participation économique des membres

Les membres contribuent équitablement à, et contrôlent par voie démocratique, le capital investi dans leur coopérative. En général, au moins une partie de ce capital appartient communément à la coopérative. Les membres ne bénéficient que d'une rémunération limitée, si tant est qu'ils en reçoivent une, du capital souscrit comme condition d'adhésion à la coopérative. Les membres allouent les excédents à la réalisation de tout ou partie des objectifs suivants : développer leurs coopératives, éventuellement en créant des réserves dont au moins une partie est indivisible ; en redistribuant aux membres en fonction des transactions effectuées avec la coopérative ; et en soutenant d'autres activités approuvées par les membres.

4. Autonomie et indépendance

Les coopératives sont des entités autonomes. Elles sont des organisations d'entraide contrôlées par leurs membres. Si elles concluent des accords avec d'autres organisations, y compris avec des gouvernements, ou si elles lèvent des capitaux provenant de sources externes, elles le font de manière à s'assurer que les membres exercent un contrôle démocratique et conservent leur autonomie.

5. Éducation, formation et information

Les coopératives proposent des formations à leurs membres, à leurs représentants, à leurs gestionnaires et à leurs employés afin que ceux-ci puissent contribuer efficacement au développement de leur coopérative. Elles sensibilisent par ailleurs le grand public, en particulier les jeunes et les décideurs, à la nature et aux vertus de la coopération.

6. Coopération entre les coopératives

Les coopératives servent leurs membres le plus efficacement possible, et renforcent le mouvement coopératif en collaborant via des structures locales, nationales, régionales et internationales.

7. Engagement envers la collectivité

Les coopératives œuvrent au développement durable de leur collectivité en appliquant des politiques approuvées par leurs membres.

Annexe IV : Enjeux démographiques, environnementaux et sociaux en matière de logement

1. Les principales évolutions démographiques

Les évolutions démographiques ont des impacts directs et concrets sur les besoins de logement et incidemment sur les coûts (Anfrie et al., 2019). Entre 2009 et 2019, le nombre de ménages wallons a augmenté de 5,7% à l'échelle de la Wallonie⁵³. L'augmentation du nombre de ménages est notamment alimentée par la baisse de la taille moyenne des ménages qui est passée de 2,43 personnes en 1999 à 2,30 en 2019. Seule la part des ménages d'une personne a augmenté au sein de la population entre 2009 (34,7%) et 2019 (35,9%). Le vieillissement de la population est un des moteurs de cette augmentation des ménages d'une personne. Dans certains cas, la perte d'un conjoint et/ou le départ des enfants produit une sous-occupation des habitations pour les personnes qui souhaitent vieillir à domicile. Ce phénomène aura probablement pour effet de limiter la croissance de la demande qui est anticipée sur le segment des petits logements suite à la réduction de la taille des ménages (Anfrie et al., 2019) mais aussi de retarder la libération de logements pour les familles. En 2018, la Région comptait un stock de 1,7 million de logements dont 1,35 million de maisons unifamiliales et 263.988 appartements (Anfrie et al., 2020). La progression de la part d'appartements (+3,8% entre 2008 et 2018 selon le CEHD) indique une certaine prise en compte des évolutions démographiques par le marché (Collignon, 2018 : 27).

La répartition géographique diffère selon le type de ménage considéré. Ainsi, les isolés et les familles monoparentales sont proportionnellement plus représentés le long de la dorsale wallonne, dans ou à proximité des grandes villes. À l'inverse, les couples sans enfant sont peu présents dans ces zones. Tout comme les familles, ces catégories semblent chercher des logements plus spacieux et moins coûteux en périphérie. Ces différences résidentielles doivent être considérées en tenant compte du fait que 50,6% des familles monoparentales vivent avec un revenu inférieur au seuil de pauvreté et que les personnes seules figurent également parmi les catégories les plus exposées à la précarité (Brunet et al., 2020). Dans cette perspective, pour certains de ces ménages, la localisation du lieu de résidence résulte moins d'un choix que d'une contrainte guidée par la volonté de limiter les dépenses (liées par exemple au transport) (Anfrie et al., 2019).

La croissance de la population wallonne est essentiellement soutenue par le solde migratoire. Par ailleurs, les projections démographiques du Bureau fédéral du Plan et Statbel établissent une hausse de 12,3% de la population et de 20,7% des ménages entre 2019 et 2071 (Anfrie & al., 2019). Cette hausse plus rapide des ménages s'explique par le processus de réduction de la taille des ménages évoqué précédemment.

Ce rapide tableau des principales tendances démographiques indique donc une augmentation probable de la demande pour le segment des petits logements principalement dans les zones géographiques urbaines ou péri-urbaines. Les conséquences sociales d'une demande croissante sur ce segment sont à redouter vu que les ménages isolés ou les familles monoparentales sont les catégories où le risque de pauvreté est le plus élevé. Bien que la part des appartements reste très faible, la progression de cette part en réponse aux évolutions démographiques suggère que l'intérêt de la forme coopérative pourrait se renforcer puisque sa pertinence se manifeste surtout

⁵³ Néanmoins, des différences locales sont observables. Le Brabant wallon, le nord de la province de Namur et la province du Luxembourg enregistrent les croissances les plus marquées laissant présager des besoins plus importants en logement.

pour les logements. Le vieillissement de la population constitue également un défi. Il s'agit à la fois de répondre aux aspirations des personnes âgées à rester le plus longtemps chez elles et de lutter contre l'isolement tout en apportant des solutions aux familles qui cherchent des logements plus spacieux. Enfin, les transformations démographiques et sociales ont également pour effet de faire émerger de nouveaux besoins de flexibilité : « Malgré la recherche de la stabilité résidentielle et les progrès de l'accession à la propriété, les organisations familiales, constituées de plus en plus en réseaux d'individus interdépendants, se diversifient. Ceci conduit à souhaiter un logement de plus en plus flexible et adaptable aux transformations sociales » (Fijalkow 2016, p. 17-18).

2. Les préoccupations environnementales

Les objectifs climatiques placent le secteur du logement devant un défi considérable. Le parc de logements wallons est plutôt vétuste : 27,9% des logements ont été construits avant 1900 et près de la moitié avant 1945 (Anfrue et al., 2019). En 2015, la Région wallonne a imposé la communication d'un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) lors de toute vente ou location d'un logement. La base de données issue de cette réglementation montre que les logements les plus énergivores (labels E, F et G) représentent 57% du parc wallon (Anfrue et al., 2019)⁵⁴. Selon l'IWEPS, le secteur résidentiel représente 16% des gaz à effet de serre (GES) en Wallonie en 2019. Sa contribution dans les émissions wallonnes arrive en troisième position après les secteurs de l'industrie (30%) et du transport (24%). Or, un scénario zéro carbone à l'horizon 2050 nécessite une réduction de GES de 95% à 100% dans le secteur du bâtiment.

Dans un plaidoyer pour une approche intégrée des enjeux climatiques du logement, Collignon (2018) souligne l'importance d'une vision globale de son impact environnemental. Cette vision globale implique la prise en compte de quatre types d'émissions liées au logement : celles du secteur résidentiel, celles qui sont indirectes et liées à la consommation d'énergie du bâtiment⁵⁵, celles issues de l'énergie grise (c'est-à-dire l'énergie totale consommée durant le cycle de vie d'un matériau de construction)⁵⁶ et celles qui découlent de la localisation géographique des logements (actuellement comptabilisées dans les émissions du secteur du transport).

« Une politique du logement efficace d'un point de vue climatique doit reposer sur une vision globale de ces différentes émissions. Dans le cas contraire, elle pourrait même avoir un impact contre-productif. Ce serait par exemple le cas d'une politique qui privilégierait la construction de logements neufs bien isolés mais situés dans des zones périurbaines nécessitant des transports individuels importants pour ses habitants » (Collignon, 2018 : 8).

⁵⁴ La base de donnée reprend les logements récemment rénovés ou construits (délivrance d'un permis) ou récemment vendus ou loués. Les logements dont l'occupation a démarré avant l'entrée en vigueur ne sont pas repris. De plus, le certificat n'est pas toujours adapté après la réalisation de travaux. « Cette base de données n'est donc pas complètement représentative du parc de logements wallons mais elle donne une idée de l'état global observé au niveau des transactions de ces deux dernières années » (Meyer, 2018 : p. 19)

⁵⁵ « La quantité de GES Liée à nos consommations électriques dépend à la fois de la quantité d'électricité utilisée dans le bâti mais aussi de la manière dont cette électricité est produite (renouvelable ? nucléaire ? charbon ?) » (Collignon, 2018 : 8).

⁵⁶ « L'Energie Grise correspond à la dépense énergétique totale pour l'élaboration d'un matériau, tout au long de son cycle de vie, de son extraction à son recyclage en passant par sa transformation, une énergie évaluée en kWh/tonne. » Source : https://www.dictionnaire-environnement.com/energie_grise_ID5863.html

L’auteur met en évidence les multiples implications de cette approche globale dans les politiques climatiques en matière de logement. Premièrement, il s’agit de privilégier les rénovations aux constructions pour limiter les consommations d’énergie grise. Cette priorité à la rénovation s’appuie notamment sur le constat d’une quantité de logements qui semble suffisante pour couvrir la demande (du moins sur certains segments)⁵⁷. Deuxièmement, ces rénovations doivent non seulement viser l’amélioration des performances énergétiques mais aussi une meilleure adéquation des logements aux évolutions démographiques évoquées précédemment (augmentation des petits ménages et vieillissement de la population). Actuellement, la sous-occupation des logements est un des indicateurs de cette inadéquation. En 2016, 70% des personnes vivaient dans un logement sous-occupé et ce pourcentage était de 86,3% pour les 65 ans et plus (Defeyt, 2018). Troisièmement, l’inadéquation touche également la répartition territoriale des fonctions (habitat, travail, loisirs,...). Le phénomène de périurbanisation et de dispersion de l’habitat en Wallonie a produit une spécialisation des territoires qui augmente les besoins de transport pour accéder à d’autres lieux de vie (travail, école, loisirs, etc). Les rénovations doivent dès lors être structurelles pour créer du logement sur le logement existant, pour densifier l’habitat et favoriser la mixité territoriale. Collignon conclut par des recommandations concrètes pour atteindre l’objectif d’une rénovation rapide, profonde et structurelle⁵⁸. Ces recommandations comprennent des mesures visant à favoriser la mobilité résidentielle qui a le double mérite d’augmenter les probabilités d’une rénovation profonde (plus probable lors de la transmission d’un bien) et celles d’une meilleure adéquation du logement aux besoins du ménage.

3. L’exclusion du logement

La réalisation du droit à un logement décent se heurte pour de nombreuses personnes aux difficultés liées à la précarité et au mal-logement (sans-abrisme, situations d’insalubrité, de surpeuplement, etc.). Le nombre de ménages concernés par ces situations est difficile à établir. La Région wallonne ne dispose pas actuellement de stratégie de collecte de données sur le sans-abrisme, l’absence de chez soi ou les expulsions. Selon la Feantsa et la Fondation Abbé Pierre, au moins 700.000 personnes dorment dans la rue ou dans des hébergements d’urgence ou temporaires chaque nuit dans l’union européenne. Dans son rapport sectoriel wallon de 2020, la Fédération des Maisons d’Accueil et des Services d’Aide aux Sans-Aabri (AMA), observe une saturation des maisons d’accueil faute de « solution rapide de relogement » (p. 78). Selon le SPP Intégration sociale, le nombre de bénéficiaires du revenu d’intégration sociale “sans-abri” est passé de 2960 en 2005 à 8271 en 2020⁵⁹. La prévention du sans-abrisme tout comme

⁵⁷ Le nombre de ménage était de 1 581 386 ménages privés en 2019 en Wallonie tandis que le nombre de logement était de 1,7 millions en 2018. De plus, l’augmentation du nombre de logement (+9,9% entre 2008 et 2018) est plus importante que la progression du nombre de ménages (+5,7 entre 2009 et 2019) (Anfrue et al., 2019 : 10 ;23).

⁵⁸ Ces mesures incluent entre autres l’instauration d’aides corrélées aux performances énergétiques après travaux, l’intégration dans la Stratégie wallonne de rénovation d’objectifs liés par exemple au taux d’occupation, l’adaptation de certaines règles urbanistiques, l’application réelle des dispositifs de lutte contre les logements inoccupés, la sensibilisation pour lever les freins psychologiques ou sociaux à la création de logement sur le logement ou le soutien au secteur de la construction pour l’orienter davantage vers la rénovation profonde (Collignon, 2018)

⁵⁹ Le RIS “sans-abri” peut être considérée comme une proxy de l’évolution du sans-abrisme en l’absence d’un dénombrement systématique. Cet indicateur est largement imparfait. De nombreuses personnes sans-abri n’en bénéficient pas (comme par exemple les personnes sans-papiers) ou peuvent être reconnues sans-abri tout en percevant une autre source de revenue.

l'offre d'une solution de logement abordable, de qualité et pérenne aux personnes sans-abri constituent un défi important en matière de logement.

4. « Le système logement » en Wallonie

Les trois principaux statuts d'occupation en Wallonie sont la propriété occupante, la location privée et la location dans le parc public. Pradella (2017) parle de « système logement » pour désigner les interactions dynamiques entre ces trois statuts d'occupation.

4.1 La propriété occupante : une domination largement soutenue par les politiques publiques

En Belgique, la propriété occupante domine largement dans les comportements et les stratégies résidentielles des ménages. Selon le dernier recensement, le taux de propriétaires occupant leur résidence principale est de 65,6% en Wallonie (Census 2011 cité par Pradella 2017, p. 35). Ce taux est similaire à celui de l'ensemble de la Belgique (65,6%), largement supérieur à celui de la Région de Bruxelles-Capitale (38%) et inférieur à celui de la Région flamande (70,7%). Le taux de propriétaires a connu une progression constante dans les décennies qui précèdent la crise financière de 2008 (de 59,20% en 1981 à 69,50% en 2001) avant d'entamer un léger recul. L'enquête SILC⁶⁰ de 2018 établit la proportion de propriétaires wallons à 67,1% (cité par Anfrie et al., 2019 : 92). « La Belgique se classe parmi les pays ayant une part élevée de propriétaires occupants, en dehors des pays où la diffusion de la propriété est le résultat de changements politiques abrupts comme le Royaume-Uni ou encore les pays de l'ex-bloc soviétique » (Pradella 2017, p. 36-37).

La propriété bénéficie d'un traitement privilégié et ce dès les débuts de l'action publique en matière de logement (Aalbers, 2019). Les raisons principales de ce traitement favorable se trouvent dans ses mérites supposés. Tout d'abord, à l'origine, les philosophies politiques conservatrices ont perçu dans l'accession à la propriété des classes populaires un moyen de les discipliner et d'éviter les troubles sociaux :

« L'accent a été mis sur les maisons dans les banlieues urbaines et les zones rurales, dans le but de disperser les travailleurs à travers le pays et d'éviter la concentration d'importantes populations sans emploi dans les centres urbains et toutes les conséquences négatives telles que l'alcoolisme et la dégradation morale. La moralité catholique exprimée à travers la politique du logement est donc une stratégie importante »

(Aalbers, 2019)

En outre, en permettant la constitution (progressive) d'un patrimoine, la propriété est associée à la sécurité face au risque dans un contexte de repli de l'état providence (Lambert, 2018). Ce patrimoine peut par la suite être transmis en héritage à ses descendants.

En Wallonie, le traitement privilégié de la propriété par les pouvoirs publics se matérialise principalement à travers le chèque-habitat. Instauré en 2016 par la Région suite au transfert de la compétence du « Bonus Logement » fédéral, cet avantage fiscal est accordé aux ménages qui achètent un bien avec un crédit hypothécaire. Il s'agit du programme de soutien à la propriété le plus important et, plus globalement, du premier levier de la politique du logement en

⁶⁰ Survey on Income and Living Conditions

Wallonie sur le plan budgétaire. Selon le SPF Finances, le chèque-habitat représente en Wallonie, pour les revenus de 2018, une dépense fiscale de 591,17 millions d'euros.

Le « Bonus Logement », auquel le chèque-habitat a succédé, a fait l'objet de nombreuses critiques. Aalbers (2019) pointe ainsi que ce type d'aide fait augmenter les prix des logements en solvabilisant la demande « avec pour résultat paradoxal de diminuer plutôt que d'augmenter l'accessibilité à la propriété, tout en gonflant l'endettement des ménages belges ». Plus généralement, Bernard (2017) souligne que les aides publiques actuelles à la propriété (primes, prêts hypothécaires à taux réduits, déductions fiscales, ...) sont à fonds perdus puisqu'en l'absence d'une taxation de la plus-value, les pouvoirs publics sont amenés à réitérer leur soutien pour les nouveaux arrivants sur un marché de moins en moins accessible. L'auteur relève en outre les effets néfastes de la promotion de la propriété individuelle souvent matérialisée par l'habitat pavillonnaire de trois ou quatre façades en termes de gestion rationnelle des énergies et des réserves foncières. Sur base d'enquêtes menées en France, Lambert (2018) montre que l'acquisition d'une habitation pavillonnaire peut mener à l'exclusion de l'emploi salarié particulièrement pour des femmes peu diplômées et peu qualifiées, confrontées au coût des frais de garde, de transport et éloignées des anciennes solidarités familiales. L'auteure conclut :

« En définitive, l'accès à la propriété ne peut être appréhendé sur un plan strictement résidentiel, en faisant fi du rapport à l'emploi, aux loisirs, à l'entourage et aux autres aspects qui déterminent l'identité sociale des individus »

(Lambert 2018, p. 66).

Deux autres facteurs semblent favoriser la hausse des prix de l'immobilier réduisant l'accessibilité de la propriété : les politiques monétaires non-conventionnelles et les faibles taux d'intérêt pratiqués par les banques centrales à la suite de la crise financière (Stephens, 2020) ainsi que l'accroissement du crédit hypothécaire (Pradella, 2017). Face au taux d'endettement hypothécaire important des ménages belges et afin de limiter les risques bancaires, la Banque Nationale de Belgique a édicté en janvier 2020 de nouvelles directives pour l'octroi de crédits hypothécaires. Ces nouvelles règles limitent par exemple les possibilités pour les banques de prêter plus de 90% de la valeur du bien. Leurs conséquences sont particulièrement contraignantes pour les ménages qui ne disposent pas de fonds propres suffisants pour financer simultanément la différence de prix et les frais liés à l'achat immobilier (droits d'enregistrement, frais de notaire, ...).

La fiscalité immobilière comprend en outre les droits d'enregistrement payés sur les transactions immobilières et le précompte immobilier. D'un côté, l'absence de toute portabilité des droits d'enregistrement en Wallonie semble désavantager la propriété sur le plan de la mobilité des ménages. De l'autre, l'obsolescence du revenu cadastral qui sert de base au calcul du précompte immobilier « fait douter de la justesse des impacts concrets de cet outil fiscal pour traiter les enjeux contemporains du logement » (Pradella 2017 bis, p. 14). Ces dispositifs représentent une portion importante des recettes régionales et des pouvoirs locaux (communes et provinces).

4.2 La location dans le secteur privé

Les recensements décennaux montrent une baisse de la proportion de ménages locataires entre 1981 (35,7%) et 2001 (30,1%) suivie d'une hausse qui établit le taux des ménages locataires à 34,4% en 2011 (Pradella, 2007, p.38). Pour Pradella (2017), « ce regain d'intérêt » pour le secteur locatif privé s'explique principalement par le « renchérissement de l'accès à la propriété depuis la crise financière de 2008 et des restrictions budgétaires qui pèsent sur le logement locatif social » (p. 38).

Sur le plan géographique, le parc locatif privé se caractérise par sa forte localisation urbaine. Les plus grandes villes wallonnes que sont Liège, Charleroi, Namur, Mons, Tournai et Verviers concentrent ainsi 31% de ce parc locatif privé (Pradella & Kryvobokov., 2020 : 13). La localisation urbaine tend en outre à être corrélée à un loyer plus faible. Selon l'enquête sur les loyers de 2019 réalisée par le Centre d'Etude en Habitat Durable (CEHD), cette corrélation négative témoigne d'une faible attractivité des centres urbains wallons (à l'exception de Namur) qui contraste avec l'attractivité observée dans les centres urbains d'autres pays européens. Dans les zones péri-urbaines ou plus rurales, les logements sur le marché locatif privé sont donc plus rares mais aussi proportionnellement plus chers de telle sorte que, comme le constate Jandrain (2017), « la situation varie (...) en fonction de la zone considérée » (p. 13). Les loyers plus faibles observés dans les grandes villes reflètent aussi une superficie moins grande des logements.

Dans un contexte de restriction d'accès pour les autres statuts d'occupation, Pradella (2017) note que le secteur locatif privé « semble être le seul capable de répondre aux besoins de logements des catégories de population de plus en plus importantes : les ménages isolés, les étudiants, les ménages précaires ou les travailleurs mobiles » (p. 38). Jandrain identifie « la persistance d'un chômage dit de masse, la précarisation des conditions d'emploi et, à la marge, l'arrivée sur le territoire de populations nouvelles disposant de très peu de ressources » comme les principales causes d'une demande croissante pour des logements à loyer « modéré » (2017 :13). L'enjeu de l'accès au logement sur le marché locatif privé semble de ce fait plus prégnant pour les catégories de la population aux revenus les plus faibles.

L'enquête sur les loyers réalisée par le CEHD fournit différents enseignements sur les dimensions sociales de la location privée (Pradella & Kryvobokov, 2020). Alors que le loyer moyen était de 629,60€ en 2019, le CEHD constate que l'augmentation des loyers est supérieure à l'inflation. Ce résultat tend à confirmer l'observation de l'IWEPS qui établit de 2005 à 2019 « une augmentation significativement plus rapide des loyers que celle de l'indice des prix à la consommation » tandis que « ni la taille des logements loués, ni leur confort n'ont augmenté sur cette période » (Ghesquière, 2019). Autrement dit, les loyers tendent à augmenter plus rapidement que le coût de la vie.

Pour l'ensemble des locataires, le taux d'effort locatif (c'est-à-dire la part du coût du logement dans le revenu mensuel net des ménages locataires) est de 31,4% hors charges et de 37,5% avec les charges (hydrique, électrique et pour l'immeuble). Ce taux tend à augmenter lorsque les revenus diminuent. Ainsi, pour les locataires aux revenus inférieurs à 1000€, le taux d'effort hors charges est de 53,6%. Ces ménages doivent donc composer avec moins de 500€ par mois pour le reste de leurs dépenses, charges énergétiques comprises. L'observation du taux d'effort locatif par type de ménage montre que les personnes isolées sont les plus vulnérables : les

revenus sont faibles et les taux d'effort plus importants⁶¹. Par ailleurs, l'enquête associe un parcours long et une multiplication des expériences de location à une fragilité financière, « ce qui pose la question des expulsions locatives » (Pradella & Kryvobokov, 2020, p.137-138).

La régulation du secteur locatif privé

Le secteur locatif privé comprend différents dispositifs de régulation dont les objectifs semblent être la recherche d'un équilibre entre la protection des locataires et la préservation des incitants à l'investissement pour les propriétaires-bailleurs (Pradella, 2017). Dans cette perspective, la fixation des loyers est laissée à la libre appréciation des parties au moment de la conclusion d'un bail. Une grille de référence pour les loyers a été instaurée en 2016 par le Gouvernement wallon qui n'a pas voulu la rendre obligatoire. Cette grille n'a par conséquent qu'une valeur indicative. Comme l'explique Pradella (2017), « il ne s'agit donc pas d'un instrument d'encadrement mais d'information du marché locatif » (p. 21). Cette grille ne devient contraignante que pour des propriétaires-bailleurs qui souhaitent solliciter des primes « énergie » ou une aide pour la rénovation (Jandrain, 2017 : 15).

La révision du loyer en cours de bail est plus encadrée puisque le décret relatif au bail d'habitation impose les modalités d'une adaptation du loyer éventuellement convenue entre les parties. Ainsi, cette adaptation ne peut avoir lieu qu'une fois par année de location et s'effectue sur base de l'indice santé. De plus, le décret précise, entre autres choses, les droits et obligations du bailleur et du preneur, les durées possibles, les modalités d'exécution et de fin de bail ou de recours à une garantie locative pour assurer le respect des obligations du preneur. Pour Pradella (2017bis), « le principe de cette régulation est de sécuriser l'occupation du logement pour le locataire et de limiter le droit du bailleur de reprendre son bien sans motif ni préavis » (p. 23). Le propriétaire bénéficie également de cette régulation du marché. Le décret sur le bail d'habitation lui permet par exemple de solliciter certaines informations, qui sont certes énumérées de façon limitatives, sur le candidat-preneur ou de demander une garantie locative pour couvrir son risque.

En définitive, les différents instruments de régulation de la location privée montrent une volonté du législateur de fluidifier le marché en réduisant les coûts de transaction notamment ceux liés à l'asymétrie d'information précontractuelle et postcontractuelle sans entamer les capacités des bailleurs à rentabiliser leur investissement. Ces mécanismes ne semblent toutefois pas suffisants pour corriger totalement l'asymétrie entre un propriétaire et un locataire dans une transaction : « les locataires des logements modestes ont (...) rarement les moyens culturels et financiers pour faire valoir leurs droits dans une action civile, et un accompagnement s'avère donc nécessaire » or « l'aide juridique, tant de première que de seconde ligne, est loin d'être accessible aux personnes précarisées » (Jandrain, 2017, p. 16-17).

En termes de financement, la location privée se présente comme le parent pauvre du budget régional consacré au logement. Jandrain (2017) souligne ainsi que les moyens accordés à ce secteur sont « sans commune mesure » (p. 19) avec ceux alloués à la propriété et au logement public. L'une des principales aides visant la solvabilisation de la demande est l'allocation de déménagement et de loyer (ADEL) qui concerne un public restreint et se caractérise par des faibles montants (Jandrain, 2017 ; Pradella, 2017). L'insuffisance de l'action publique dans ce

⁶¹ Les locataires isolés de 65 ans ont un taux d'effort locatif charges comprises de 50,8%. Ce taux d'effort est de 45,9% pour les isolés de moins de 65 ans

statut d'occupation se traduit également par une mise en œuvre limitée, faute de moyens, des dispositifs existants en matière de régulation de la qualité des logements (dont les critères minimaux de salubrité ou le permis de location) ou de lutte contre les logements inoccupés pour réintroduire ceux-ci dans le marché.

Fragilité du statut de locataire

Le statut de locataire est associé à une plus grande chance d'être confronté à de moins bonnes conditions de vie. L'IWEPS montre par exemple que le risque de pauvreté monétaire est beaucoup plus important pour les locataires au prix du marché (36,7%) et les locataires à loyer réduit⁶² (46,9%) que pour les propriétaires (15%) et les propriétaires accédants (6%) (Ghesquière 2021bis). Sur le plan énergétique, "les locataires sont nettement plus vulnérables que les propriétaires à la précarité énergétique et à la précarité hydrique" et "près de 35% des locataires sont en précarité énergétique contre 14,2% des propriétaires" (Coene & Meyer, 2020). L'enquête de 2019 sur les loyers privés en Wallonie montre une augmentation des loyers pour les logements aux labels énergétiques les plus performants et une stagnation voire une diminution des loyers pour les logements les plus énergivores (Pradella & Kryvobokov, 2020 : 100). Ces résultats indiquent un attrait croissant pour les logements les plus confortables et suggèrent un risque d'exclusion des ménages aux revenus les plus faibles qui sont maintenus captifs de logements les moins performants d'un point de vue énergétique.

Dans une perspective qui rappelle celle d'Hansmann, Meyer (2018) identifie une divergence d'intérêt (appelée « split incentive ») entre les propriétaires et les locataires en matière de rénovation énergétique. D'une part, les propriétaires doivent consentir aux investissements nécessaires alors que les bénéfices seront avant tout perçus par le locataire à travers l'amélioration du confort du logement et la diminution des charges énergétiques. D'autre part, les incitants pour le locataire à modérer ses consommations peuvent être limités s'il paye un loyer qui inclut les charges énergétiques (« loyer chaud »).

« Une inadéquation entre les potentiels calculés et la réalité de marché (...) a été observée : de nombreux travaux identifiés comme rentables ne sont malgré tout pas réalisés et le point d'équilibre atteint se retrouve en-deçà du potentiel technico-économique »

(Meyer, 2018, p. 22).

Outre la divergence d'intérêt entre les propriétaires et les locataires, les raisons pour lesquelles ce « potentiel technico-économique⁶³ » ne se concrétise pas par des travaux de rénovation sont principalement dues au manque de moyens financiers de certains bailleurs, au manque d'information ou de connaissances techniques. Ce « split incentive » apparaît aussi dans les copropriétés (entre le syndic et les copropriétaires) ou lorsque l'incertitude sur la durée de l'occupation bloque l'investissement. La « double qualité » des membres et la stabilité de

⁶² « Les locataires à loyer réduit comprennent principalement des locataires de logement social mais aussi quelques locataires louant pour un loyer réduit un logement à des proches ou à leur employeur » (Ghesquière 2021bis). Url : <https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/taux-de-pauvrete-selon-statut-logement/>

⁶³ « Le potentiel technico-économique représente le point d'équilibre entre les coûts (à minimiser) et les gains pour les acteurs économiques concernés sur la base de technologies actuellement disponibles sur le marché » (Meyer, 2018, p. 22).

l'occupation au sein d'une coopérative d'habitants offrent de ce point de vue un potentiel intéressant pour surmonter les problèmes qui découlent de cette divergence d'intérêts.

4.3 La location dans le secteur social

Suivant la terminologie de Kemeny (2006), la Wallonie s'apparente au système dualiste pour deux raisons principales. Premièrement, la part du logement social dans la répartition des statuts d'occupation est réduite et représente seulement 6,6% des ménages (SILC 2018 cité par Anfrie & al., 2020). Deuxièmement, son public cible est circonscrit aux ménages aux revenus modestes⁶⁴. Ainsi, 78% des chefs de ménage locataires des logements sociaux bénéficient de revenus de remplacement⁶⁵.

Les principaux opérateurs immobiliers régionaux sont les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP)⁶⁶. Le Code wallon de l'Habitation Durable impose à ces sociétés la forme coopérative et une représentation majoritaire des personnes morales de droit public dans leur capital social⁶⁷. Les 64 SLSP présentes sur le territoire régional gèrent au total 102.543 logements⁶⁸. Ce nombre a diminué sensiblement entre 2007 (104.465 logements) et 2009 (102.938) suite à la déconstruction de près de 1800 logements publics dans le cadre de la requalification du quartier de Droixhe à Liège (Anfrie et al., 2020 : 144). Plus généralement, la contraction de l'offre des logements sociaux est une tendance observée à l'échelle européenne :

« En Wallonie, comme dans toute l'Europe, le logement social est devenu le pilier de l'Etat providence le moins urgent à préserver dans un contexte difficile de réductions des dépenses publiques liées à la sécurité sociale »

(Pradella, 2017 :p. 40)

Outre les politiques d'austérité, d'autres facteurs semblent avoir contribué à la réduction du logement social. L'extension du crédit hypothécaire sous l'effet d'une libéralisation du marché a détourné les ménages travailleurs à revenus moyens du logement social au profit de la propriété (Whitehead, 2012 cité par Pradella, 2017 : 40). Le loyer du parc public étant calculé en fonction des revenus (le loyer mensuel moyen d'un logement public s'établissait en 2019 à 272€⁶⁹), la proportion élevée de ménages percevant des revenus de remplacement a réduit les capacités des opérateurs à s'autofinancer pour la création de nouveaux logements ou l'entretien du parc existant. Le secteur souffre en outre d'une absence de programme d'investissement structurel pour la création de nouveaux logements d'utilité publique. Le dernier programme du genre, « L'ancrage communal », s'est arrêté après l'édition 2014-2016. Le Gouvernement

⁶⁴ Pour bénéficier d'un logement social, le revenu annuel imposable ne doit pas dépasser 29.100€ pour une personne seule et 36.400€ pour un ménage. Ces montants sont majorés de 2700€ par enfant à charge (Voir Art. 1, 29°, 30° et 31° du Code Wallon de l'Habitation Durable).

⁶⁵ SWL, Rapport d'activités de 2019. URL : https://www.swl.be/images/2020/SWL_RA2019_FINAL.pdf

⁶⁶ Le Code wallon de l'Habitation Durable définit le logement d'utilité publique comme « le logement sur lequel un opérateur immobilier est titulaire de droits réels, qu'il détient en gestion ou qu'il prend en location, destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région » (art. 1, 9°). Plusieurs autres opérateurs immobiliers proposent des logements d'utilité publique : les Agences Immobilières Sociales (AIS), les Associations de Promotion du Logement (APL), le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (FLW), les Communes, les CPAS...

⁶⁷ Art. 130 et 138

⁶⁸ SWL, Rapport d'activités 2019.

⁶⁹ SWL, Rapport d'activités 2019.

wallon a toutefois adopté en 2020 un programme d'1,2 milliard pour la rénovation de 25.000 logements du parc public géré par les SLSP d'ici à 2024. Ce programme de rénovation énergétique et de renforcement de la salubrité des logements publics s'inscrit dans le cadre des plans de relance élaborés en réponse à la crise économique et sociale due à la crise sanitaire du Covid-19.

Dans leur énumération des limites de la politique du logement dans la Région de Bruxelles-Capitale, Bernard et al. (2010) constatent que le logement public ne favorise pas l'appropriation des logements par ses occupants. Cette absence d'implication et d'appropriation conduit dans certains cas à une déresponsabilisation et à un désinvestissement matériel et affectif de ces locataires par rapport à leur cadre de vie (2010 : 8). Ces constats peuvent s'étendre au logement social en Wallonie.

