

ANALYSE

LES ALTERNATIVES AU MARCHÉ DU LOGEMENT PRIVÉ À BRUXELLES



A la suite de l'analyse sur la financiarisation de Bruxelles, cette analyse offre un aperçu des alternatives au logements du secteur marchand. Les différentes initiatives présentées ici sont centrées sur la valeur d'usage du logement plutôt que sa valeur d'échange. Le logement y est vu comme un droit pour tous, essentiel à une vie digne plutôt qu'un produit d'investissement.

En quelques mots :

- De nouvelles formes d'habitation et de logements voient le jour pour palier au manque de logements dignes et abordables sur le marché privé.
- Ces alternatives, comme Housing First, le logement social, Community Land Trust, les coopératives immobilières sociales ou l'occupation temporaires ont toutes pour objectif la mise à disposition de logements abordables.

Mots clés liés à cette analyse : logement, logement social

Introduction

Face à la montée des prix de l'immobilier, des mouvements de résistance ont émergé un peu partout en Europe réclamant des logements publics, un encadrement des loyers, une aide au logement et, en somme, un droit à l'habitat et à la ville. En avril dernier, entre 10.000 et 25.000 personnes ont manifesté à Berlin contre la hausse des loyers et les expulsions. Ils réclamaient entre autre une expropriation de la plus grande entreprise immobilière, Deutsche Wohnen, qui possède 110.000 logements. Des manifestations similaires ont eu lieu au Portugal, en France, en Roumanie, en Hongrie, en Angleterre, en Grèce, en Espagne..¹ Et en Belgique, les 10 et 11 mai derniers ont eu lieu les "24h de droit à un toit" pour dénoncer l'inaction politique face aux trop nombreux sans-abris et mal-logés à Bruxelles².

En attendant une réaction politique, des alternatives existent et se développent en marge du marché privé. Toutes veulent mettre des logements abordables et agréables à disposition des Bruxellois.

¹ L'ensemble de ces actions sont repertorié sur le site : <https://housingnotprofit.org/>

² Pour plus d'informations voir : <https://droitauntoit-rechtopeendak.brussels/>

Housing First

Stratégie venue des États-Unis pour l'insertion sociale des personnes sans-abri les plus fragiles (ayant un long parcours de vie en rue et des problèmes de santé). L'idée, toute simple, consiste à octroyer un logement de façon inconditionnelle à la personne. Pour l'aider à se maintenir dans le logement, une équipe d'aide sociale l'accompagne. Cette manière innovante d'aider des personnes permet de partir de la base, le logement, pour aider la personne à se reconstruire et à intégrer la société. Ce modèle a été testé en Belgique pendant 3 ans (de 2013 à 2016) dans différentes villes pionnières. A présent, les différentes régions vont implémenter ce mécanisme plus largement, mais pour cela il faut du courage politique et les budgets qui suivent³.

Logement social

Un logement social de bonne qualité et abordable est généralement la principale revendication de ces manifestations. Dans le journal Bruxelles en mouvement de mars/avril 2019, Inter Environnement Bruxelles signe un article pour le logement social⁴. Ils y listent les avantages du logement social : répondre à des besoins et non à des moyens, lutter contre les inégalités, offrir une vie digne à tous, échapper à la spéculation foncière...

Lorsque le privé construit ou met en location des logements, ils le font au prix du marché. Ce prix est fixé par rapport à ce que "les gens" sont prêts à payer pour un certain bien à un certain endroit. Il est influencé à la hausse par des néo-habitants aisés (les fonctionnaires européennes par exemple) ou des investisseurs à la recherche d'un produit d'investissement.

Les biens immobiliers mis en place par l'État répondent au besoin croissant de logements abordables. Puisque les logements sociaux sont conservés par les pouvoirs publics, ils ne participent pas à l'augmentation du foncier. Les résidents des logements sociaux paient leur loyer en fonction de leur revenus. Ainsi, des populations modestes peuvent habiter en ville malgré les prix élevés des logements privés. L'objectif des pouvoirs publics doit être d'offrir du logement abordable et de bonne qualité et non d'en tirer le plus possible de profit. Malheureusement, la construction de logements sociaux est en panne ces dernières années à Bruxelles, on ne construit que 110 logements sociaux par an en

³ Pour plus d'informations voir : <http://www.housingfirstbrussels.be/>

⁴ Inter-environnement Bruxelles, "Pour le logement social", Bruxelles en mouvement, mars-avril 2019, disponible sur : <https://www.ieb.be/Pour-le-logement-social>

moyenne, alors que plus de 40.000 ménages sont sur la liste d'attente⁵.

Community Land Trust

Né aux États-Unis dans les années 1970, le modèle des Community Land Trust (CLT) repose sur le principe de la séparation entre la propriété foncière (le sol) et la propriété bâtie (le bâtiment), et ce pour permettre aux logements de rester perpétuellement à coût abordable et de sortir de la spéculation immobilière. Concrètement, une CLT est une ASBL qui acquiert (via des subsides ou crowdfunding) un terrain dont elle reste propriétaire et vend les logements à des ménages dans le besoin. Puisque la valeur du sol n'est pas comprise dans le prix du logement, celui-ci est moins cher. Lorsqu'un propriétaire de logement CLT veut vendre, il doit le faire à un prix plafonné. Ce système permet d'éviter la spéculation immobilière et de rendre accessible des logements à des faibles revenus. A Bruxelles, l'ASBL Community Land Trust Bruxelles a actuellement 200 logements en cours de réalisation sur 11 différents terrains dans la Région bruxelloise⁶.

Coopératives immobilières sociales

Il existe de nombreuses formes de coopératives immobilières, mais toutes ont à coeur de mettre sur le marché des logements de qualité à loyers modérés et à inventer de nouvelles façons de vivre ensemble. Le logement coopératif peut être centré sur la forme d'habitat (participatif, collectif, groupé...) et/ou sur le montage financier et la propriété de l'habitat (alliance de différents partenaires pour créer du logement)⁷. Livingstone fait partie de la deuxième catégorie⁸ : une coopérative immobilière sociale bruxelloise qui recherche continuellement des logements peu chers à acquérir et à rénover avec leurs fonds propres (ceux provenant des coopérateurs). Une fois remis à neuf, Livingstone met ses logements en location via une agence immobilière sociale partenaire. Livingstone a inscrit dans ses statuts que les coopérateurs ne peuvent être rémunérés qu'à hauteur de 2% de leurs investissements. L'objectif est d'offrir des logements abordables et de qualité, pas de faire du rendement. Pour assurer une viabilité à la coopérative, ils sont

⁵ Silva Rey M. et Heddebaut A., "Logement social: plus de 40.000 ménages sur liste d'attente", Le Soir, 6 mars 2019, disponible sur : <https://plus.lesoir.be/210597/article/2019-03-06/logement-social-plus-de-40000-menages-sur-liste-da-tente>

⁶ Pour plus d'informations voir : <https://cltb.be/fr/>

⁷ Coen J-M., "Le logement coopératif : des solutions nouvelles pour des logements abordables et conviviaux?", SAW-B, janvier 2020, disponible sur : <http://www.saw-b.be/EP/2010/A1001.pdf>

⁸ Pour plus d'informations voir : <http://www.livingstones.be/LivingStones/index.php?&Menu=Home>

constamment à la recherche de “bons plans”, achat de maison à prix réduit lors de contrats de quartier, apport d’un immeuble d’un coopérant, primes à la rénovation... D’autres coopératives similaires existent comme Les Tournières à Liège, l’espace Kogeljan à Namur, Relogeas à Charleroi et Renovassistance à Bruxelles... Toutes ont leurs spécificités et fonctionnement propres, leur dénominateur commun étant le logement abordable de qualité.

L’occupation temporaire

A Bruxelles, la vacance immobilière est énorme : 6.500.000 m² ! Cela représente 4,2% du territoire bruxellois. Lorsque l’on connaît la crise du logement d’aujourd’hui, c’est parfaitement absurde. C’est pourquoi des ASBL comme Communa ou Toestand tentent de convaincre les propriétaires de leur confier temporairement la gestion de leur bien. En fonction du lieu, ces associations font de ces espaces vides des habitations ou des espaces de socialisation qui servent de tremplin à une série d’acteurs locaux de l’économie sociale et solidaire. Pour les propriétaires, cela permet d’éviter une amende pour logement inoccupé, mais aussi d’éviter les dégradations et d’entretenir l’endroit. Toutefois, une série d’acteurs ont vu dans l’occupation temporaire une façon de faire du profit sans plus-value sociale ou environnementale. Il leur suffit de commercialiser un espace qui leur est donné gratuitement ou à prix réduit⁹. Pour interpeller les politiciens sur la problématique des logements vides et sur les risques d’uberisation des occupations temporaires, les différents acteurs concernés (Communa, Toestand, Woninggen 123 Logements, BRAL, FEBUL et SAW-B) ont lancé la campagne “Saint-Vide-Leegbeek”¹⁰, la 20ème commune fictive de Bruxelles que représente les 6.500.000 m² d’espace inoccupés. Cet espace vide est constitué de 30.000 logements et de 1.500 km² de surfaces de bureaux.

Conclusion

Nous avons vu que, face aux pressions du marché immobilier, il existe des alternatives qui abordent le logement avant tout comme une nécessité et un droit pour tous. La spéculation immobilière, sa financiarisation et sa dérégulation mettent sous pression les populations modestes aggravant davantage leur situation. Les alternatives présentées dans cette analyse permettent d’aider une partie de ces personnes et doivent être

⁹ Van Renterghem B. et Grumiau S., “De strijd om leegstaand Brussel : privé en vzw gaan in debat”, Bruzz, 14 juin 2019, disponible sur : <https://www.bruzz.be/samenleving/de-strijd-om-leegstaand-brussel-prive-en-vzw-gaan-debat-2019-06-14>

¹⁰ Voir à ce propos : <https://www.leegbeek.brussels/>

développés autant que possibles. Malgré tout, celles-ci ne suffiront pas sans impulsion politique. C'est pourquoi il nous faut constamment agir sur les deux fronts : construire des alternatives locales et durables tout en investissant le champ politique, qui pourra assurer leur continuité.

Félicien Dufoor

Décembre 2019

Si vous le souhaitez, vous pouvez nous contacter pour organiser avec votre groupe ou organisation une animation autour d'une ou plusieurs de ces analyses.

Cette analyse s'intègre dans une des 3 thématiques traitées par le Réseau Financité, à savoir :

Finance et société : Cette thématique s'intéresse à la finance comme moyen pour atteindre des objectifs d'intérêt général plutôt que la satisfaction d'intérêts particuliers et notamment rencontrer ainsi les défis sociaux et environnementaux de l'heure.

Finance et individu : Cette thématique analyse la manière dont la finance peut atteindre l'objectif d'assurer à chacun, par l'intermédiaire de prestataires « classiques », l'accès et l'utilisation de services et produits financiers adaptés à ses besoins pour mener une vie sociale normale dans la société à laquelle il appartient.

Finance et proximité : Cette thématique se penche sur la finance comme moyen de favoriser la création de réseaux d'échanges locaux, de resserrer les liens entre producteurs et consommateurs et de soutenir financièrement les initiatives au niveau local.

Depuis 1987, des associations, des citoyens et des acteurs sociaux se rassemblent au sein du Réseau Financité pour développer et promouvoir la finance responsable et solidaire. Le Réseau Financité est reconnu par la Communauté française pour son travail d'éducation permanente.