

La renaissance de la coopérative dans le domaine du logement

Nicolas BERNARD, Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis

En Belgique, la figure de la coopérative a été à la base de l'essor du logement social, avant de décliner progressivement au cours de ces cinquante dernières années. La voilà, avec la crise du logement, remise au goût du jour. Retour sur les avatars et avantages d'une formule d'habitat qui contrecarre les logiques spéculatives immobilières tout en vivifiant la notion de collectif d'une part et, de l'autre, renforçant l'implication des habitants.

I. Coopérative et logement social en Belgique

Au sortir de la "grande guerre", le besoin en nouveaux logements était plus que pressant (en habitations abordables financièrement bien davantage encore) et, dans ce cadre, la coopérative de logement social a apporté une contribution essentielle à ce vaste effort de reconstruction. Une demi-douzaine d'ensemble de logements sociaux sortent ainsi de terre à Bruxelles, sur le modèle de la cité-jardin anglaise. Le scénario, à chaque fois, est identique, peu ou prou. Appel est tout d'abord fait à des membres d'une communauté particulière (corporation professionnelle, fonctionnaires, cercle culturel, prisonniers de guerre, milieu syndical, ...) en vue de souscrire des parts de coopérateur et, ainsi, devenir partie prenante à une téméraire entreprise de construction de logements qui a pour théâtre la lisière verte de la capitale. Généralement, le public visé, et recruté, émerge plutôt à la classe laborieuse, la part minimale de sociétaire ayant en effet été fixée à des niveaux très acceptables¹. De leur côté, les pouvoirs publics entrent également dans le capital, l'État et la province souscrivant 20% des parts chacun.

Et il ne s'agissait pas simplement de "loger" les démunis ; il fallait, plus fondamentalement, les insérer dans une *vie sociale*, à créer de toutes pièces ; les cités comptent souvent, en vue de fédérer les habitants-coopérateurs autour d'événements ponctuels (festifs ou non), qui un "centre civique", qui une salle culturelle polyvalente, qui une école, qui une bibliothèque, qui une infrastructure sportive, qui encore un "centre d'éducation physique et morale". Le tout, dans une optique de "perfectionnement moral et intellectuel des habitants"².

Dans tous les cas, les habitants se voyaient convier à des assemblées générales régulières où, une fois par an au minimum, occasion leur était donnée de participer aux

¹ L'équivalent de six mois de loyer tout de même, en moyenne.

² P. MUYLLE, "Le rôle des coopératives d'habitat en Belgique et en Europe", *Les Cahiers de la Fonderie*, hors série (Décider son logement. L'habitat coopératif à Bruxelles), 1993, p. 4.

décisions. Eux-mêmes locataires, les administrateurs avaient une connaissance fine et une vision précise des problèmes qui se posaient dans la cité.

Last but not least, les coopérateurs qui revendaient leurs parts devaient renoncer à une plus-value intégrale; parfois même, ils ne touchaient que le montant nominal de départ, en dépit des investissements, parfois lourds, réalisés dans le bien.

Las, l'esprit coopératif a incontestablement reflué après la seconde guerre mondiale, pour des motifs divers : concurrence de la ville (qui a progressivement englobé l'ancienne ceinture verte) et de ses loisirs, refonte du régime locatif social (qui, à ses débuts, autorisait la reprise du bail par les héritiers, et plus après), professionnalisation du "bureau" des coopérateurs (qui s'est traduite par un certain désinvestissement à l'assemblée générale), etc. De manière générale, les autorités de l'époque, alarmées sans doute par l'indépendance grandissante prise par les coopératives aussi bien que par le caractère onéreux de ces initiatives, ont refusé d'amplifier l'expérience. Le vent avait tourné et, du reste, il a fallu attendre le lendemain de la seconde guerre mondiale pour assister à la constitution de nouvelles sociétés de logement social sous forme de coopérative. Cependant, une logique de type communautaire ou solidariste ne figure plus (ou figure moins) au soubassement de cette entreprise. Il s'agit, avant tout, d'aménager des solutions de logement abordables financièrement ; progressivement, des considérations d'ordre économique se sont imposées à la (semi-)collectivité des débuts.

II. Le retour du principe coopératif dans le domaine du logement

La politique actuellement menée en Belgique dans le domaine du logement souffre de divers maux, auxquels précisément le système de la coopérative d'habitants est susceptible d'apporter une réponse.

a) les maux actuels de la politique du logement

En matière, tout d'abord, d'aides à l'accès à la propriété, se pose un problème relatif aux plus-values — substantielles le plus souvent — que peuvent "empocher" à la revente les individus ayant bénéficié d'une aide publique pour devenir, précisément, propriétaire (prêts hypothécaires à taux réduit du Fonds du logement, achats de logements moyens de la SDRB, abattement sur les droits d'enregistrement). Problématique est ainsi la possibilité ainsi laissée à des ménages aidés par la puissance publique de convertir ce soutien pécuniaire en bénéfice purement privé.

Dans la foulée, le niveau atteint par les transactions immobilières à Bruxelles a pour conséquence d'exclure *de facto* les ménages défavorisés du secteur acquisitif.

Au demeurant, dans cette région exiguë — et totalement enclavée — qu'est Bruxelles, réglementairement cantonnée dans ses frontières administratives, le foncier, relativement rare, pèse d'un poids certain dans la détermination des prix de vente.

Certes, par ailleurs, les quartiers déclassés requièrent de vastes opérations de requalification urbaine. Toutefois, dans un contexte législatif d'absence totale de régulation du prix des loyers, le mouvement d'ascension sociale que connaît fatalement un périmètre urbain soumis à rénovation a tôt fait d'évincer les habitants de souche (phénomène de « gentrification »).

Dans le parc public, par ailleurs, on observe un défaut d'appropriation certain des logements par leurs occupants. Transmise dans un état parfois discutable au locataire, l'habitation sociale ne suscite guère l'identification, il est vrai. Et ce, d'autant plus que les gestionnaires n'admettent aucune transformation — même mineure — de la part du preneur. Toujours dans le domaine de l'habitat social, il convient encore de mettre en lumière les résistances — souvent extrêmes — soulevées par les riverains confrontés à des projets d'érection de logements sociaux.

b) les éléments de réponse apportées par les coopératives

D'abord, le mécanisme de la coopérative offre à tout investisseur privé, quel qu'il soit (habitant ou non, riverain ou non, financier ou non), la possibilité de souscrire des parts et, ainsi, de se greffer au programme. Sont dès lors admis à participer à l'élaboration des projets de construction non seulement les (futurs) habitants eux-mêmes, mais aussi une série de personnes extérieures, comme les voisins, des investisseurs privés, une série d'opérateurs publics, etc. L'intégration du bâtiment dans son environnement immédiat et son acceptation corrélative par la population s'en trouvent grandement facilitées.

Par ailleurs, il est parfaitement loisible à la coopérative d'édicter des règles suivant lesquelles le produit de l'aliénation des parts, au-delà d'un certain seuil (décidé collégialement par les sociétaires), *revient à la coopérative*, ce qui permettra à celle-ci de réinjecter des fonds frais dans d'autres projets.

De manière générale, il faut éviter que le comportement des vendeurs de biens en vienne à soutenir *per se* les prix élevés. Or, en disposant d'une maîtrise sur le foncier, la coopérative introduit des ferments de régulation dans le secteur. Et, dans les quartiers soumis à des opérations de réhabilitation urbaine plus encore qu'ailleurs, il importe de maintenir les populations en place.

Sur un plan moins pécuniaire, signalons que le schème coopératif permet aux habitants de s'impliquer davantage dans les entreprises de rénovation, voire de construction du logement. Or, qu'il soit dans le parc privé ou, plus encore, dans le secteur social du logement, le locataire est actuellement dépossédé, dans une large mesure, de sa faculté à mobiliser ses aptitudes techniques en vue d'améliorer son lieu de vie.

Par ailleurs, c'est *ensemble* que les coopérateurs recouvrent cette autonomie; dans un paradoxe qui n'est qu'apparent, l'appartenance à une structure collective a rendu aux participants une partie de leur indépendance *ut singuli*. Le "capital social" ainsi acquis, autrement dit, est partagé ; du reste, il ne s'acquiert qu'en groupe.

*
* *

Loin d'être une pure idée de l'esprit, la coopérative est en train de signer son retour au sein de la sphère du logement en Belgique (et est déjà bien implantée en Italie, par exemple³). L'illustration qui suit, prise parmi d'autres⁴, est à cet égard éloquente.

Traditionnellement cantonnées dans la gestion (sociale) de biens locatifs à elles confiés par des propriétaires privés, trois agences immobilières sociales bruxelloises ont décidé récemment de se regrouper et de former une nouvelle entité vouée, elle, à *l'achat* d'immeubles, à des fins de location toujours. Si elles se sont résolues à "franchir le Rubicon" de l'acquisitif, c'est à la fois pour pouvoir conserver la maîtrise à long terme sur le bien, freiner les hausses de loyer (et, partant, les logiques spéculatives) et se soustraire à des éventuelles velléités de retrait du système de la part du propriétaire. Et, pour mener à bien cette mission, ces agences immobilières sociales ont décidé de couler le nouvel organisme sous forme de coopérative (surnommée LivingStones). Loin d'être anodin, ce choix reflète à suffisance les avantages multiples que procure cette formule juridique.

³ Cf. M. VECCHIARELLI, "Les coopératives d'habitants à Rome, de l'illégalité à la normalisation municipale". *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, sous la direction de Y. MAURY, Bruxelles, Bruylant, 2009, p. 79 et s.

⁴ Voy. notamment *Les tournières* à Liège.