

Recommandations pour plus de coopératives d'habitant·es à Bruxelles

Sortir de la crise du logement
par la propriété collective

Aanbevelingen voor meer wooncoöperaties in Brussel

Collectief eigendom als uitweg uit de wooncrisis

Une initiative de la Coalition COOPBXL, coordonnée par le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) avec le soutien de la coopérative CERA.

Hiver 2024

Sommaire :

Les coopératives comme nouvelle voie pour loger les bruxellois·ses

Regain d'intérêt pour les coopératives d'habitant·es en Europe

Notre proposition : un plan d'action régional

A. Recommandations pour permettre l'initiative citoyenne et participative

B. Recommandations pour l'obstacle financier

C. Recommandations pour l'obstacle foncier / immobilier

D. Recommandation pour lever le frein légal

Membres cosignataires de la Coalition COOPBXL :

Angela-D, **Nicolas BERNARD** - Doyen de la faculté de droit Saint-Louis, Community Land Trust Bruxelles - CLTB, Coopérative Bruxelloise d'habitat - CoBHa, Crédal, **Frédéric DUFAYS** - Professeur à la KU Leuven et ULiège, Fair Ground Brussels, Febecoop, Fédicoop - Fédération wallonne des Coopératives immobilières agréées Entreprises sociales, **Stefanie FRIEDEL** - Doctorante à la KU Leuven, **Anne KOCKELKORN** - Professeure Assistante à l'UGent, Mouvement COOPBXL, Societal housing Network - SoHoNet, Samenhuizen, Solidarité des Alternatives Wallonie-Bruxelles - SAW-B, Pascale THYS - Habitat et Participation, Une Maison en Plus, Vill'ages de Pass'ages Coopérative d'habitant·es, Wooncoop.



Devenir cosignataire des recommandations :

Si vous souhaitez vous engager à nos côtés et manifester votre soutien aux recommandations, merci de contacter le CLTB via helene.stryckman@cltb.be

Les coopératives comme nouvelle voie pour loger les bruxellois·es

La crise du logement à Bruxelles touche des catégories de plus en plus larges de la population, y compris les personnes à revenus moyens. La crise climatique nous oblige à repenser notre mode d'habiter. De plus en plus de personnes sont à la recherche d'un mode de vie plus solidaire. Bruxelles n'est pas la seule ville à être confrontée à ces défis. En réponse, un regain d'intérêt pour les coopératives de logements est apparu dans des villes de toute l'Europe.

Cette forme de logement vise à retirer l'immobilier du marché spéculatif, garantissant une accessibilité permanente, et donne aux citoyen·nes un rôle central dans le développement et la gestion de leur logement. Cela permet de créer des projets innovants et de grande qualité qui répondent aux défis urbains d'aujourd'hui.

Et si les Bruxellois·es se réunissaient en coopérative pour répondre ensemble à leurs besoins de logements ?

En achetant des parts dans la société coopérative, le·la coopérateur·trice contribue à l'acquisition d'un bâtiment et prend part aux décisions en tant que co-proprétaire. Le·la coopérateur·trice peut accéder à l'usage d'un logement via le versement d'un loyer fidèle aux coûts d'exploitation. Il·elle est à la fois propriétaire et locataire de la coopérative.

Aujourd'hui à Bruxelles, les habitant·es et la société civile se mettent en action. Les coopératives peuvent être une solution concrète pour des personnes qui gagnent souvent trop pour avoir droit à un logement social et qui n'ont pas assez de capital pour louer ou acheter sur le marché privé. Les coopératives sont une réponse supplémentaire à la crise du logement abordable dans notre ville.

Pour quelles coopératives d'habitat ?

Il existe de nombreux modèles de coopératives avec des finalités qui peuvent varier.

Nous adressons ces recommandations aux coopératives qui :

- Respectent les **7 principes de l'Alliance Coopérative Internationale**¹, traduits dans l'agrément CNC² en Belgique
- Accordent **une place centrale aux habitant·es coopérateur·trices** dans la maîtrise de la coopérative et sont, en outre, garant·es de sa finalité
- Sont à **mission sociale**³. Elles ont le **logement abordable et de qualité comme motivation première**.
- Mettent en place des mécanismes pour **garantir l'accessibilité financière permanent des logements**
- Cherchent à développer **un habitat mixte**, qui comprend **une variété de formes et de prix de logements** pour correspondre aux besoins sociaux et économiques réels des bruxellois·es.

Regain d'intérêts pour les coopératives d'habitant·es en Europe

Un mouvement pour les coopératives en Europe est à l'œuvre. Dans quelques villes à l'avant-garde, les habitant·es ont uni leurs forces avec les pouvoirs publics et ont développé des politiques facilitantes, permettant aux coopératives d'habitat de prospérer. Quelques illustrations :

A **Barcelone**, initiée par un mouvement de la société civile face aux expulsions et à l'augmentation des loyers, le gouvernement a mis en place un programme pour le développement des coopératives qui se base sur une mise à disposition foncière. Aujourd'hui 986 logements coopératifs ont été créés (ou en cours).

A **Amsterdam**, le gouvernement a mis en place en 2020 un plan d'action sur 20 ans pour atteindre progressivement 10% du parc en logements coopératifs (40 000 logements). 13 premiers sites ont été identifiés pour des projets pilotes en 2 phases et 50 millions € sont disponibles pour des prêts à destination de la phase de développement via un «Wooncoöperatiefonds»

Le canton de **Genève** a développé une batterie de mesures en concertation avec les coopératives et les citoyens. 5% du parc de logement a été transformé en coopérative avec un objectif de 10% d'ici 2035. Les mesures ciblent les obstacles majeurs au développement des coopératives et bénéficient tant à le canton qu'aux membres des coopératives.

A **Munich**⁴, le gouvernement a développé une politique d'accès foncier aux coopératives face au manque de logements abordables pour ses habitant·es, accompagné de mesures de soutiens financiers et d'obligation de limitations du rendement immobilier.

Pourquoi est-ce que les autorités devraient soutenir les coopératives de logements ?

Les raisons principales sont :

- a) **pour les logements abordables** : à Zürich, en moins de 10 ans, les loyers des coopératives ont réussi à être 30% moins chers par rapport au secteur privé,
- b) **pour une qualité architecturale durable et le maintien du patrimoine** : les coopératives accumulent les distinctions,
- c) **pour une nouvelle voie de sortie de la spéculation** sur le logement,
- d) **pour la construction d'une ville où le-la coopérateur·trice-habitant·e créé, bâti, gère son logement de manière collective** et contribue au **développement d'une société plus solidaire**.

A quand pour Bruxelles ?

Notre proposition : un plan d'action régional

Ancrer durablement les coopératives dans le paysage du logement à Bruxelles est une ambition forte. Les exemples cités en Europe ont réussi en alliant les volontés citoyennes et politiques avec celle du secteur de la production de logement à mission sociale.

Et si nous inscrivions les coopératives de logement au programme du prochain gouvernement bruxellois ?

Pour y parvenir, nous conseillons **un plan d'actions conjointes**. Les recommandations ont pour objectif d'offrir un soutien aux coopératives à moindre coûts pour les finances publiques.

Pour définir la conception et l'exécution des mesures, nous proposons d'approfondir celles-ci au travers d'un soutien à des projets pilotes avec des résultats concrets et aboutir **à la création d'un agrément régional pour les coopératives à mission sociale**.

Synthèse du plan d'actions

Les titres A, B, C et D rassemblent les actions par cibles. Nous souhaitons **adresser les quatre obstacles majeurs** au développement des coopératives observés sur le territoire belge et européen.

A. Recommandations pour permettre l'initiative citoyenne et participative

Action 1 : Soutenir des projets pilotes de réalisation de logements en coopératives

Action 2 : Promouvoir un soutien au développement des coopératives

B. Recommandations pour l'obstacle financier

Action 3 : Faciliter l'accès aux prêts bancaires

Action 4 : Favoriser l'accessibilité financière des coopératives pour toutes les bruxellois·es

Action 5 : Soutenir l'investissement citoyen dans les coopératives

Action 6 : Adapter les aides de la Renolution pour en faciliter l'accès aux coopératives

C. Recommandations pour l'obstacle foncier/immobilier

Action 7 : Mise à disposition de terrains, privés ou publics, via l'emphytéose ou le droit de superficie

Action 8 : Réhabilitation de bâtiments vides

Action 9 : Affecter 33% d'un développement immobilier pour des logements sociaux et/ou à mission sociale, dont les coopératives d'habitat

Action 10 : Permettre aux coopératives de participer à des opérations mixtes avec d'autres opérateurs d'utilité publique

D. Recommandation pour lever le frein légal

Action 11 : Créer un agrément pour les coopératives de logement à mission sociale

A. Recommandations pour permettre l'initiative citoyenne et participative

Dans le contexte actuel, il est quasiment impossible de créer une coopérative de logement à Bruxelles. Faciliter les premières expériences permettra de donner à l'habitat coopératif une place structurelle dans les futures politiques de logement et d'urbanisme. Deux actions complémentaires sont proposées.

Action 1

Soutenir des projets pilotes de réalisation de logements en coopératives

Nous proposons d'élaborer des solutions de soutien public par la pratique et la réalisation concrète de logements en coopératives via 5 à 10 projets pilotes. Ces initiatives permettront de bâtir les justes modèles de coopératives et de soutien public pour implanter de manière structurelle ce modèle de logement à Bruxelles.

Mesures identifiées

-  1.1. Accès à un bien immobilier et/ou un terrain
-  1.2. Accès à un environnement administratif facilitant.
-  1.3. Accès à un crédit ou autre financement

Résultats recherchés

- Démontrer la faisabilité des coopératives
- Démontrer la plus-value sociale, économique, écologique
- Innover entre acteurs bruxellois, pour des coopératives mixtes et abordables
- Identifier les difficultés et concevoir les adaptations nécessaires
- Concevoir le cadre pérenne de soutien aux coopératives en étroite collaboration avec les autorités et administrations concernées.

Illustrations européennes : Pratiques notamment démontrées à Barcelone avec 2 projets pilotes (2014-15) puis 11 projets (2016-19) ou à Amsterdam avec 7 projets pilotes en construction et rénovation (2020-22) puis 6 projets pour une 2ème phase (2020-2024) et enfin 3 autres projets de très grandes échelles pour atteindre un objectif de 7000 logements au total d'ici 2030.

Le manque d'informations spécialisées et accessibles, le manque de savoir-faire spécifiques réunis, etc. sont des points décourageants pour qui souhaitent s'engager pour les coopératives comme solution pour son logement. La recherche-action menée par le CLTB permet de soutenir au niveau technique et social les deux projets pilotes en cours, de fédérer les besoins ainsi que les parties prenantes et de réfléchir à des solutions ensembles.

Mesures identifiées

- 2.1. Financer une étude de faisabilité pour la mise en place du soutien
- 2.2. Mettre en place une campagne de communication

Résultats recherchés

- Pérenniser le support technique et social aux coopératives
- Favoriser un accès à toutes les bruxellois·es à la solution de logements en coopératives
- Un intermédiaire unique et de confiance, interface entre les coopératives et les autorités bruxelloises
- Fédérer les besoins des coopératives, continuer à développer le savoir-faire et élaborer des solutions

Illustrations européennes : plusieurs villes allemandes soutiennent des « incubateurs » pour la création de coopératives de logements. Comme à Leipzig avec des services de consultance gratuits ou encore à Berlin avec un incubateur dédié aux coopératives pour des publics plus vulnérables. Le canton de Genève finance un « guichet » d'informations sur les coopératives. En outre, un groupement des coopératives fédère, représente et soutient les coopératives tout en jouant le rôle d'interface avec le secteur public et privé (GCHG).

B. Recommandations pour l'obstacle financier

Les coopératives demandent, comme tout projet immobilier, beaucoup de capital à investir au départ d'un projet. Actuellement, entre 20 et 40% en fonds propres sont nécessaires pour démarrer l'acquisition et le développement d'un bâtiment.

Or :

- La coopérative ne commercialise pas sa production de logement. En conséquence, l'amortissement des prêts se déroule 20, 30 ou 40 années plus tard.
- Le-la coopérateur-trice ne peut emprunter pour acheter des parts dans la coopérative. Il participe au financement via son capital propre disponible. C'est souvent insuffisant pour réunir les fonds nécessaires et autorise l'accès aux logements qu'à une partie favorisée de la population.

Le financement de ce capital est une clé pour la faisabilité financière d'une coopérative et son degré d'abordabilité. Voici nos propositions pour soutenir la levée de fonds au début de l'existence d'une coopérative, pour sa 1ère génération d'habitant·es, de l'acquisition au financement des travaux.

Action 3 Faciliter l'accès aux prêts bancaires

Les opérateurs bancaires sont pour le moment peu favorables à l'octroi de crédits hypothécaires aux sociétés coopératives. La difficulté augmente encore plus si c'est une jeune coopérative.

Mesures identifiées

- 3.1. Octroyer un cautionnement régional partiel au prêt bancaire d'une coopérative
- 3.2. Octroyer un préfinancement d'un projet et un crédit bullet ⁵ (Finance.brussels)
- 3.3. Faciliter l'accès aux prêts du Fonds du Logement pour les sociétés coopératives

Résultats recherchés

- Faciliter l'accès au crédit bancaire avec des moyens régionaux limités
- Rendre les coopératives de logements plus accessibles financièrement dès le début en soutenant le préfinancement d'un projet immobilier et l'accès à un prêt
- Augmenter la confiance des acteurs financiers

En contrepartie, pour accéder à ces instruments, les coopératives peuvent devoir suivre un plan financier global, édicté par l'administration, qui cadre le niveau des loyers pour veiller à l'abordabilité des logements et à une saine gestion financière.

Illustrations européennes : A Genève, 20% d'apports en fonds propres sont nécessaires pour lever un prêt bancaire. Le canton de Genève cautionne 15% des 20%. Les coopératives avec leurs habitant·es ne doivent libérer plus que 5% en capital de départ.

La ville d'Amsterdam a structuré un fonds d'investissement de 50 millions d'euros disponibles pour des prêts avec intérêt aux coopératives. Ces prêts doivent être amortis après 15 ans. Le but est de réinjecter les fonds de manière continue.

Action 4

Favoriser l'accessibilité financière des coopératives pour toutes les bruxellois·es

Alors qu'une personne qui souhaite acheter son propre appartement peut faire appel à un crédit hypothécaire social, ce n'est pas le cas pour une personne qui désire acheter des parts dans une coopérative d'habitat.

Mesures identifiées

- 4.1. Permettre l'accès de prêts du Fonds du Logement aux coopérateur·trices, futures habitant·es d'un logement, pour l'achat de parts sociales
- 4.2. Evaluer si Finance.Invest ou autre organisme pourrait jouer un rôle similaire

Résultats recherchés

- Raccourcir le délai d'atteinte du seuil de rentabilité de la coopérative
- Alléger le poids financier de l'emprunt bancaire

Illustrations européennes : A Hambourg, les prêts sont possibles via une banque publique, Munich : prêts à destination de particuliers pour l'acquisition de parts dans une coopérative.

Action 5

Soutenir l'investissement citoyen dans les coopératives

Une série d'outils de financement des coopératives et de l'économie sociale sont aujourd'hui disponibles à Bruxelles.

Mesures identifiées

- Nous proposons de veiller à ce que l'accès à ces dispositifs soit garantis pour les coopératives de logements, ou sujets à une évolution, pour en assurer la mobilisation par les investisseur·euses citoyen·nes.
- Exemples de dispositifs existants : maintenir l'accès déjà effectif au Prêt proxi (un prêt privé avec déduction fiscale) – Investcoop BXL (capitalisation et crédit d'impôt) – COOP US (doublement du résultat d'une levée de fonds via la vente de parts sociétaires).

Résultats recherchés

- Inscrire les coopératives d'habitat comme acteur de l'économie sociale
- Faciliter l'investissement citoyen dans les coopératives d'habitat
- Augmenter les possibilités de financement pour les coopératives
- Augmenter la légitimité auprès des acteurs de financement

Action 6

Adapter les aides de la Renolution pour en faciliter l'accès aux sociétés coopératives

Au vu du manque de fonciers vacants disponibles à Bruxelles et de l'importance de rénover le bâti existant, les coopératives s'orientent vers des opérations de rénovation.

Mesures identifiées

🏠 Toutefois, les sociétés coopératives sont des entreprises qui ne peuvent pas bénéficier de la même ampleur de soutien dans cet effort collectif que les propriétaires classiques. C'est un frein au développement des coopératives.

Résultats recherchés

- Alléger le poids financier des travaux de rénovation
- Permettre aux coopératives de jouer un rôle dans la stratégie Renolution et le COBRACE ⁶

C. Recommandations pour l'obstacle foncier / immobilier

L'accès à l'acquisition immobilière ou à l'usage foncier est un grand obstacle au développement des coopératives peu compétitives sur le marché.

Action 7

Mise à disposition de terrains, privés ou publics, via l'emphytéose ou le droit de superficie

Mesures identifiées

- 🏠 7.1. Ne plus vendre des terrains publics au marché privé et donc augmenter l'offre publique disponible
- 🏠 7.2. Les mettre à disposition via des emphytéoses, prioritairement à des acteurs avec un but social, dont les coopératives d'habitat
- 🏠 7.3. Notamment via les opérateurs régionaux actuels : Citydev, SAU, Régies foncières et communales, CLTB, CPAS qui pourraient être partenaires des coopératives
- 🏠 7.4. Permettre aux coopératives de bénéficier de l'exercice régional du droit de préemption

Résultats recherchés

- Alléger le plan financier des coopératives
- Maintenir une réserve foncière comme bien commun ou public
- Lever un frein majeur au développement de logements en coopératives

Un « **Housing Deal** » pour Bruxelles et les logements sociaux et à mission sociale. **Pour éviter la compétition entre acteurs à mission sociale**, une solution est d'instaurer un Conseil de partage des terrains mis à disposition (Barcelone) ou de conférer à un organisme représentant ces acteurs la fonction d'octroi des terrains (Genève)

Illustrations européennes : Les coopératives en Europe se construisent souvent sur un sol dont elles ne sont pas propriétaires. A Barcelone, la ville cède des fonciers aux coopératives pour une durée limitée. En échange, une fois que les prêts de la coopérative sont amortis, une partie de ses bénéfices sont transférés pour soutenir d'autres projets. A Genève, le canon annuel fixe d'un terrain pour une durée déterminée rembourse, à terme, l'investissement financier.

Action 8 Réhabilitation des bâtiments vides

La Région joue un rôle important dans la lutte contre les bâtiments vides, et a renforcé ses moyens pour y parvenir. Cette politique participe à la rénovation du bâti existant, que ce soit de l'immobilier résidentiel, industriel ou de bureau.

Mesures identifiées

- 8.1. Considérer les coopératives d'habitant·es comme des partenaires potentiels pour la réhabilitation des bâtiments vides.
- 8.2. Et être réceptonnaires des mesures spécifiques qui pourraient être développées.

Illustrations européennes :

La région de Lazio en Italie a mis en place un programme de « coopératives d'auto-réhabilitation » qui ciblent les bâtiments abandonnés pour une rénovation par une coopérative.

Action 9 Affecter 33% d'un développement immobilier pour des logements sociaux et/ou à mission sociale, dont les coopératives d'habitat.

Mesures identifiées

Afin d'augmenter le nombre de logements abordables accessibles, tout développement immobilier d'une certaine envergure devrait être encadré par un dispositif réglementaire. Nous proposons d'affecter 33% à des logements sociaux et/ou à mission sociale. Les coopératives pourraient bénéficier de cette nouvelle offre aux côtés d'autres opérateurs comme la SLRB, le Fonds du Logement ou le CLTB.

Illustrations européennes :

A Hambourg, 20% d'un nouveau développement immobilier sur un terrain public est réservé aux coopératives. L'Etat de Genève a une politique similaire pour permettre aux jeunes et anciennes coopératives d'accéder au foncier. Au Danemark, les communes peuvent exiger que les développements immobiliers privé dédie 25% du terrain aux coopératives.

Aujourd'hui, les projets mixtes sont l'exception et pas la règle. Pour soutenir le développement des coopératives, des collaborations seraient intéressantes.

Mesures identifiées

- 🏠 9.1. Faciliter la collaboration entre les sociétés de logements sociaux, le Fonds du Logement, Citydev ou le CLTB et les coopératives.
- 🏠 9.2. Socialiser des logements dans la coopérative grâce aux AIS.
Les logements sociaux privés sont créés grâce au soutien financier public. Les coopératives peuvent garantir la pérennité de la mission sociale de ces logements.

Illustrations européennes :

Le canton de Genève orchestre des opérations mixtes pour favoriser la collaboration entre acteurs privés, à mission sociale ainsi qu'entre les anciennes et jeunes coopératives.

Résultats recherchés

- Lever un frein majeur au développement de logements en coopérative :
 - Allègement de la charge humaine et technique d'un développement immobilier pour les coopératives
 - Economies d'échelle pour tous les partenaires
 - Partage des responsabilités et des risques
 - Mutualisation des pratiques et des savoirs
- Favoriser le développement d'immeubles à haute valeur ajoutée du point de vue social
- Travailler à la collaboration intersectorielle pour résoudre la crise du logement qualitatif et abordable

D. Recommandations pour lever le frein légal

L'absence de statut clair pour les coopératives freine tant les citoyen·nes que les partenaires financiers, immobiliers et légaux des coopératives. Alors qu'une reconnaissance officielle stimulerait la confiance de toutes les parties prenantes et permettrait une réelle amplification des logements coopératifs.

Action 11

Créer un agrément pour les coopératives de logement à mission sociale

Mesures identifiées

 La Région bruxelloise peut, dans le cadre de ses compétences, créer un agrément pour octroyer aux coopératives le bénéfice de mesures spécifiques selon des critères précis. Comme celles recommandées ci-dessus, par exemple. Cet agrément régional peut être élaboré avec les projets pilotes et les administrations.

Illustrations européennes :

Les coopératives à Genève peuvent obtenir le statut de « Maître d'ouvrage d'Utilité Publique » ce qui leur donne accès aux mesures de soutien.

Résultats recherchés

- Ancrer les résultats obtenus avec les projets pilotes pour lever les obstacles au développement pérenne des coopératives
- En tant qu'opérateur à finalité publique, permettre aux coopératives de bénéficier des avantages consacrés aux particuliers et aux entreprises sociales, tout en garantissant que ces avantages soient réservés aux acteurs avec un but social.

Maintenir la diminution de la TVA sur la démolition pour les coopératives d'habitat.⁷

Les sociétés coopératives ne pourront plus bénéficier de l'avantage fiscal, contrairement aux particuliers. Ceci est un exemple de l'impact que cause l'absence d'un **cadre légal clair** qui encadre le but social d'une coopérative de logement.

Notes

¹ Depuis 1895, c'est la voix du mouvement coopératif auprès de l'Organisation des Nations unies, notamment. Elle émet et est garante à ce titre de la déclaration sur l'identité coopérative (les 7 principes).

² Conseil National de la Coopération (1955, plus de 500 membres)

³ La réforme du Code des Sociétés a supprimé la mention « à finalité sociale » pour les entreprises. Pour conserver ces caractéristiques, le gouvernement propose de se faire agréer entreprise sociale, ce qui n'est accessible qu'aux sociétés coopératives (SC).

Autrefois, la société commerciale à finalité sociale signifiait, une société :

- Dont la caractéristique essentielle est de ne pas rechercher prioritairement l'enrichissement de ses associés ;
- Qui définit, en sus de son objet social (qui définit les activités réalisées), un but social qui détermine la finalité de ces activités.
- Qui détermine l'impact social et/ou environnemental de leur but

⁴ Au même titre que de quelques autres villes en Allemagne comme Rostock, Hambourg, Leipzig ou Berlin, par exemple.

⁵ https://en.wikipedia.org/wiki/Bullet_loan

⁶ Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie

⁷ Selon la loi-programme publiée au Moniteur le 29/12/2023 <https://finances.belgium.be/fr/Actualites/taux-tva-reduit-demolition-reconstruction-pompes-chaleur>