



ANALYSE n°9

L'habitat groupé : entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics

Analyse réalisée dans le cadre des activités d'éducation permanente
avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles



L'habitat groupé :

Entre autopromotion et opportunité pour les pouvoirs publics

L'habitat groupé, renouveau ...

Le projet communautaire a toujours été présent dans les consciences. Cette introduction n'a pas pour objectif de tracer de manière exhaustive l'histoire de l'habitat groupé depuis la nuit des temps mais bien de comprendre le parcours de ce mode d'habitat, et plus particulièrement dans ses formes et avec son engouement actuel.

Durant l'histoire de l'humanité l'homme n'a cessé de se regrouper, de se souder,... pour faire face notamment à des agressions extérieures. La solidarité par contraintes n'est pas nouvelle et a amené l'homme à créer des lieux de vie collectif plus sécurisant, plus forts,...parfois à la limite avec le contrôle social ou patronal comme les cités médiévales ou les carrés de Bois-du-Luc. La première vague contemporaine correspond à un contexte idéologique bien particulier : Mai 68. Comment, quarante ans après mai 68, vient-on à reparler d'habitat groupé ? Il y a vingt-cinq ans déjà, suite à certaines déceptions de la vie en communauté, un engouement pour ce type d'habitat s'était manifesté. Mais s'agit-il du même concept de vie aujourd'hui ? Il y a des creux dans cette histoire. En effet, dans les années 80 jusqu'au milieu des années 90, l'habitat groupé est tombé aux oubliettes au nom du capitalisme et de l'individualisme profond.

Et aujourd'hui ?

Ce n'est pas tant la forme des habitats groupés actuels qui diffère que les motivations des gens qui désirent y entrer. Là où, à l'époque, on s'y impliquait en réaction à une société capitaliste et individualiste, on y adhère maintenant plutôt sous la *contrainte socio-économique* (pression immobilière, diminution du pouvoir d'achat, éclatement familial,...) ou par *souci environnemental* (système collectif de lagunage, installation collective de panneaux solaires,...) ou bien encore par crise relationnelle. Les nouveaux habitats groupés sont souvent bien loin de la critique initiale d'un modèle social et préfèrent créer une microsociété 'hors de la société' où il s'agit de se mettre ensemble face aux problèmes sociaux, économiques ou environnementaux rencontrés.

... ou alternative ?

Trop souvent, on considère l'habitat groupé comme étant une alternative aux logements traditionnels ou institutionnels (telles les maisons de repos, le logement social,...). Pourtant, il s'agit d'un mode d'habiter à part entière. L'habitat groupé est intimement complémentaire du mode d'habitat plus conventionnel; voire, il revisite celui-ci dès lors qu'on est en présence d'une convivialité *choisie* (on choisit ses voisins et, en somme, on choisit le modèle que l'on veut vivre). Cette démarche, naturellement, interroge notre modèle de société lui-même, où il devient impossible par exemple d'entrer en relation avec des voisins par hasard ou encore de cohabiter avec ses propres parents.

L'habitat groupé et les néo-mouvements sociaux

La société actuelle pousse les citoyens à développer des solutions en réaction à la congruence des crises écologiques, économiques, de valeurs,... Pour une part de ces citoyens, une des réponses pourrait être l'habitat participatif, collectif, solidaire et responsable. Posons-nous la question du positionnement de l'habitat groupé par rapport à ces néo-mouvements sociaux.

« En histoire, on définit un mouvement social comme l'ensemble des événements au cours desquels certains groupes (comme des classes sociales) cherchent à modifier l'organisation de la société en fonction de leurs idéaux : répartition des richesses et du pouvoir politique, progrès social.

En politique, un mouvement social est une somme d'actions qui se veulent la concrétisation de cette volonté de progrès social.

Pour les sociologues, un mouvement social est un ensemble de réseaux informels (des organisations et d'acteurs isolés) construit sur des valeurs partagées et de la solidarité et qui se mobilise au sujet d'enjeux conflictuels, en ayant recours à différentes formes de protestation. » (Source : Wikipédia).

L'habitat groupé peut être une forme de « protestations ».

Un essai de définition

Il n'existe actuellement aucune définition reconnue légalement de l'habitat groupé. Cependant, et afin d'éviter tout amalgame, voici une définition couramment rencontrée et acceptée. « *L'habitat groupé est : un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs **autogérés**.* ». Différentes dimensions caractérisent ainsi l'habitat groupé :

- **La dimension spatiale** : l'habitat groupé est composé d'espaces privés (habitations ou appartements autonomes) couplés à des espaces collectifs (jardin, salle commune, etc.) définis par l'ensemble du groupe.
- **La dimension sociale** : cette dimension est complémentaire de la première puisque qu'elle prône l'épanouissement de la vie sociale de l'individu (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de celui-ci (au sein de sa sphère privée).
- **La dimension volontariste** : la spécificité de l'habitat groupé est qu'il faut avoir la volonté de vivre de manière collective. Ce type d'habitat peut être proposé à un public en difficulté mais celui-ci doit alors faire preuve de sa disposition d'esprit d'y être pleinement intégré.
- **La dimension idéologique** : l'habitat groupé se construit généralement autour d'un projet commun à tous les membres du groupe, la plupart du temps consigné par écrit (dans une charte ou un acte de copropriété, via l'objet social de l'association, etc.).
- **La dimension d'autogestion** : les occupants d'un habitat de ce type sont les propres gestionnaires de leur lieu et mode de vie (organisation interne, rencontres, tâches, etc.), laquelle organisation peut varier considérablement suivant le type de public visé par l'habitat groupé.
- **La dimension de temporalité** : l'habitat groupé se structure dans le temps, avec la possibilité d'évoluer quant à son organisation interne, ses règles, ses projets, ses habitants, etc.

Loin d'être purement taxonomiques, ces différents critères recouvrent un enjeu pratique bien réel. Plusieurs des dimensions énoncées ci-dessus permettent en effet de différencier un ensemble d'appartements en copropriété (ou un logement social par exemple) d'un véritable habitat groupé. L'implication de chaque habitant pour créer son cadre de vie y est plus intense et plus diversifiée que le simple fait de (co)habiter un logement.

Une approche multiforme de l'habitat groupé

Pour améliorer la compréhension du phénomène de l'habitat groupé et la perception de la réalité qui s'en dégage, il convient d'avoir recours à une triple typologie croisée. Si l'habitat groupé peut prendre des formes très diverses, il est permis d'en retirer quelques grandes tendances. Pour ce faire, il est proposé de classer les habitats groupés suivant trois axes : les habitants, le projet et le gradient de mise en commun des espaces.

1) Les habitants

L'habitat groupé dit "classique" est composé, dans une optique généraliste, de plusieurs familles traditionnelles avec enfants. Mais le public-cible de certains habitats groupés peut également être défini de manière segmentée. On trouve ainsi des habitats groupés pour personnes âgées comme les maisons Abbeyfield, pour personnes handicapées (Val des Coccinelles à Rixensart), pour ex-toxicomanes (Trempline à Charleroi), ... Comme on le voit, les habitants peuvent avoir des profils très divers. Cependant, à l'intérieur d'un même habitat groupé, il y aura souvent peu de mixité, les habitants se cooptant sur base de caractéristiques proches. Cette mixité est parfois difficile à mettre en place. Quand les porteurs de projets réussissent à organiser cette réciprocité au sein d'un projet intergénérationnel ou de solidarité entre les personnes il y a une réelle plus-value sociale. C'est le cas, par exemple, à la Ferme de Louvranges à Wavre, où quatre familles accueillent des personnes fragilisées depuis plus de trente ans.

2) Les Projets

On peut également répartir les habitats groupés selon l'objectif principal poursuivi par le groupe. Certains habitats groupés cultivent ainsi un projet religieux ou spirituel comme le Jardin du Béguinage à Etterbeek où les personnes âgées partagent des moments de spiritualité une fois par semaine. D'autres nourrissent plutôt un projet de type environnemental (La Ferme de Buzet avec ces constructions écologiques) ou encore sont centrés sur l'accueil de personnes en difficulté. Enfin, de manière plus marginale, on citera les projets de type culturel. La Cité Bénédi en est un bon exemple avec son « centre culturel » qui en ferait rougir de jalousie plus d'un !!! Quoiqu'il en soit, l'existence d'un projet fédérateur est souvent un gage de long terme. Entretenir, toutefois, ce projet dans le temps constitue l'une des grandes difficultés rencontrées par les habitants et peut, même, devenir source de conflits entre 'impliqués' et 'non impliqués'. En tout état de cause, il faut aussi accepter qu'un projet évolue dans le temps.

3) Le gradient de mise en commun

Le gradient (l'intensité) de collectivisme représente une autre façon de "classer" les habitats groupés. Cette dimension est principalement spatiale, notamment dans l'approche duale entre espaces

collectifs et périmètres individuels (même s'il est vrai que l'on pourrait y ajouter les dimensions de temporalité avec des activités collectives). Dans certains habitats groupés, les espaces collectifs sont peu nombreux et de faible nécessité (jardins ou piscines collectifs) tandis qu'à l'extrême, dans d'autres formules, tout est commun (séjour, salle à manger, cuisine, salle de bain, ...), à l'exception des chambres qui restent individuelles. Dans ce dernier cas, on est très proche d'une colocation ou de la communauté.

A partir de ce constat, on peut discuter de la position de deux formes d'habitat un peu particulières : la colocation et l'écoquartier. Dans le premier cas, l'espace est entièrement collectif sauf, en général, la chambre tandis que, dans le second, on partage un espace public ou semi-public. On parlera alors respectivement de micro-habitats groupés ou de macro-habitats groupés.

Quoi qu'il en soit, le danger de l'habitat groupé est de se refermer sur lui-même et de créer une sorte de ghetto à travers la petite collectivité. Il est dès lors toujours nécessaire de s'interroger sur le degré d'ouverture et de perméabilité au monde du collectif afin d'en apprécier la pertinence. A l'inverse, des personnes seules ont pu, grâce à la 'sécurité' apportée par le communautaire, recommencer à mener une vie sociale extérieure. « Se replier sur soi-même pour mieux se redéployer au monde... » (J-M. Longneau).

L'habitat groupé face aux grands enjeux de société

L'habitat groupé est souvent utilisé comme un 'moyen de' ou 'un outil pour'. Il est vrai que cette formule d'habiter peut faciliter la prise en considération de grands enjeux de société contemporains. Par exemple, l'habitat groupé peut encourager une densification au niveau du bâti et, par-là, favoriser une utilisation parcimonieuse de l'espace (conformément aux codes de l'urbanisme). Si, a contrario, cinq familles décident à un moment donné d'acquérir deux hectares, on dénombrera une famille pour quarante ares soit quatre fois plus en moyenne qu'une villa dans un lotissement !

Par ailleurs, l'habitat groupé recèle les autres vertus suivantes. Il peut ainsi répondre aux problèmes de solitude, faciliter certaines économies d'échelle, renforcer la cohésion sociale, développer des modes de vie plus durables... le tout, à la condition que le groupe **décide** véritablement de prendre ces enjeux à bras le corps.

Finalement, vous l'aurez compris, il n'existe pas un modèle unique d'habitat groupé. Chacun apporte ses propres réponses à certains défis de société, étant entendu que chacun contribuera également, par-là, à poser de nouvelles questions et susciter des difficultés inédites.

Des motivations très différentes

On pose régulièrement la question de la motivation. Qu'est-ce qui poussent les gens à habiter en habitat groupé ?

A cette question, quelques tendances ressortent très clairement. Tout d'abord, le besoin de recréer du lien avec ses voisins nous semblent être l'élément indispensable pour faire d'une aventure de cette envergure. Sans cela, la tolérance, le respect,...ne suffiront pas à garantir un épanouissement personnel au sein du projet. Il est clair que parallèlement à cela vient se greffer d'autres motivations. Les motivations financières prennent une part de plus en plus importante dans les demandes des personnes qui nous contactent. La crise du logement est tellement forte que l'habitat groupé peut/pourra répondre en partie à ce genre d'attentes. Et enfin, la réduction de l'empreinte écologique grâce à un collectif parce que l'on partage les investissements, les énergies,... mais surtout les idées et les expériences de chacun.

Une montagne de difficultés à surmonter face à une demande grandissante

Assurément stimulant, l'habitat groupé n'en reste pas moins extrêmement malaisée à mettre en place. De nombreuses anicroches — juridiques, urbanistiques, architecturaux, financiers, entre autres — ne tardent pas à émerger, décourageant ainsi, dans leur majorité, les groupes et particuliers intéressés.

Un autre problème rencontré actuellement réside dans **l'insuffisance de l'offre**, actuellement tout à fait marginale, en regard d'une demande croissante. La difficulté majeure pour ces candidats à l'habitat groupé est qu'ils se trouvent généralement dans une situation délicate ou d'urgence. Il est donc ardu pour ces personnes de se **donner le temps** pour monter un projet collectif (entre trois et cinq ans), pour **trouver un terrain ou un bâtiment adéquat**, pour **constituer les fonds nécessaires de départ, d'obtenir les permis**,...

Développons un peu ces grands freins !

Tout d'abord, il est évident qu'étant donné l'engouement pour ce mode **d'habitat les places en habitat groupé existant sont rares**. Certains habitats groupés ont des listes d'attentes fournies tandis que d'autres possèdent un réseau social suffisamment important pour que ce dernier suffisse à compléter toute disponibilité.

Et pourtant, selon un inventaire réalisé par Habitat et Participation, on dénombre en Wallonie plus ou moins 120 habitats groupés hébergeant 1.500 personnes environ. Et encore, cette estimation ne reflète qu'imparfaitement la réalité dans la mesure où cette cartographie ne reprend que les habitats groupés qui se définissent eux-mêmes comme tels, les simples colocataires – souvent non déclarés – n'étant pas, eux, comptabilisés dès lors. Le phénomène de l'habitat groupé est donc bien plus imposant qu'il n'y paraît ! Somme toute vraisemblance le pic de demandes n'est toujours pas atteint à ce jour. La difficulté réside principalement de l'accessibilité financière des biens et terrains pouvant accueillir ce genre de projet.

L'autre problème majeur reste **l'acquisition/mise à disposition** d'un lieu pour accueillir ce type de projet. D'une part, ces sites sont généralement de grandes tailles, et donc, sujet à convoitises par les promoteurs immobiliers. Ils possèdent une réactivité financière et temporelle beaucoup plus grande

qu'un collectif caractérisé par une certaine inertie. Les promoteurs ont parfois « soufflé » de belles opportunités à des collectifs.

D'autre part, les groupes ont régulièrement du mal à identifier les opportunités et que celles-ci correspondent aux desideratas de l'ensemble des membres du groupe. Faut-il constituer un groupe préalablement à la recherche du lieu ? La plupart des projets sont constitués de groupe trop important !! Ces groupes ne peuvent pas se mettre d'accord sur les lieux prospectés s'épuisent et finissent parfois par se dissoudre. Il vaut mieux constituer un noyau dur qui prenne rapidement des décisions sur le lieu, et l'ouvrir par la suite.

Autre problème, les projets d'habitat groupé sont soumis à **des demandes de permis** (de construire, de lotir, de location,...) et doivent dès lors composer avec les autorités compétentes locales et régionales. Force est de constater que les certaines administrations et politiques ne sont pas encore très réceptifs à ce genre de projets. Il faut décoder les besoins du contexte territorial et argumenter dans ce sens. Malheureusement, trop **de législations ont été pensées, construites,...dans une logique individuelle**. Les lotissements en sont de beaux exemples. Parallèlement à cela s'ajoute une série de contraintes liées **aux normes de qualité et de salubrité, et surtout incendie**. Les services incendies imposent une série d'aménagements spécifiques aux bâtiments collectifs qui engendrent parfois des surcoûts rédhibitoires pour les collectifs.

L'habitat groupé coûte-t-il moins cher qu'un logement individuel ? Le fait de se mettre à plusieurs permet-il réellement de réaliser des économies d'échelle ? Les réponses à ces questions ne sont pas évidentes !! On peut tout de même dégager des tendances. Tout d'abord, le poste où l'on peut réellement « gagner » en habitat groupé est l'achat du terrain ou du bâtiment pour deux raisons principalement. La première est qu'il s'agit de lieux difficilement valorisables comme des écoles ou des terrains de fond. Et deuxièmement,....

Par contre, il est illusoire de croire que l'on obtiendra une grande remise sur l'achat de briques parce qu'on est six familles !! Il est possible de négocier mais les remises ne deviennent intéressantes qu'au-delà d'une trentaine de familles. Il est vrai que dans les projets d'habitats collectifs on a souvent plus ou de meilleure qualité lorsque les espaces sont mutualisés. Sur les espaces privatifs les économies sont très faibles. L'aspect financier ne peut dès lors pas être la seule motivation à rentrer en habitat groupé !!!

Le montage juridique reste compliqué et complexe à partir du moment où le projet devient ambitieux. Si le groupe choisit de mettre en place un projet d'accueil de personnes handicapées avec des activités culturelles en locatif et en acquisitif. Il y a fort à parier que la simple copropriété ne sera pas le choix le plus adéquat. Qu'en est-il des contraintes administratives et comptables, de la fiscalité, des droits et devoirs de chacun au sein du projet,... ? Plus le projet est riche et intégré au plus le montage juridique est difficile à monter. Le juridique étant au service des intérêts du projet et de ses habitants.

Et enfin, dernière grande difficulté, la question du temps dans toutes les étapes de vie de l'habitat groupé !! Presque un enjeu de société, la course au temps fait partie intégrante du monde qui nous

entoure. L'habitat groupé, en raison de son **inertie décisionnelle**, mais aussi lié aux difficultés ci-dessus, reste un projet très chronophage !!! Dans la phase d'élaboration qui peut prendre jusqu'à 10 ans pour les plus longs, il faut être capable de s'investir sur cette durée et avec des pics d'intensité de plusieurs fois par semaine à certains moments du processus. Une fois le projet créé l'investissement reste généralement important : réunions, entretien des communs, organisation d'activités,... Tout le monde n'est pas égal face à cette réalité. De plus, elle peut évoluer avec la vie familiale, professionnelle, la santé,... Chaque membre du groupe doit « lâcher prise » sur cette notion d'investissement à un moment donné.

Après tous ces écueils évoqués faut-il encore se lancer dans pareille aventure ? Clairement oui !!! Les habitants nous disent quasiment tous si c'était à refaire on le referait mais on l'aborderait probablement différemment. Quelqu'un nous disait que l'habitat groupé est une manière plus ludique d'habiter ensemble, avec et pour les autres.

Des pistes pour l'avenir

L'accessibilité de l'habitat groupé passera par de l'innovation juridico-financière.

L'avenir de l'habitat groupé, et son universalité, passeront par de la créativité et de l'innovation juridique et financière. En effet, le goulot d'étranglement dans lequel se trouve une partie des candidats à l'habitat groupé est constitué par le fait que les terrains et les bâtiments pouvant accueillir ce genre de projet sont inaccessibles car trop souvent en concurrence avec les promoteurs immobiliers. Ces derniers ont une réactivité financière et temporelle beaucoup plus importante qu'un collectif.

Que faire ? La réponse n'est évidemment pas aussi simple que cela mais des pistes sont actuellement à l'étude. Ces solutions seront probablement mixtes car elles devront tenir compte de deux dimensions la priorité ou le blocage des sites pour ces projets (juridiques) et une accessibilité financière en termes de délais, de remboursement,... Les pouvoirs publics ont d'ailleurs un rôle à jouer sur le développement, la production,... d'habitats groupés. Pour une série de personnes (handicapées, âgées, fragilisées,...), la création d'un habitat groupé est tout bonnement impossible. Pourquoi les sociétés de logement, les CPAS, les agences immobilières sociales,... ne seraient-elles pas elles-mêmes créatrices d'habitat groupé ?

Voici quelques pistes à l'étude :

Le droit de superficie et le Community Land Trust (Intervention de Nicolas Bernard)

La question du foncier reste un problème majeur au développement des habitats groupés. Il existe des montages juridiques qui ont pour effet de neutraliser ce coût du foncier. On constate d'ailleurs selon les régions que le foncier reste une part importante du coût logement pouvant aller jusqu'à un quart de la valeur globale du bien. C'est dire s'il est important de pouvoir traiter cette question...

L'accès à la propriété

L'accès à la propriété génère une série de difficultés. De ces difficultés va évidemment émerger la nécessité de dépasser la formule « classique » de la pleine propriété, et de proposer des montages

plus souples. Quelles sont les limites que rencontre le système d'accès à la propriété ? Ces limites sont multiples.

- Tout d'abord, les pouvoirs publics doivent augmenter les aides fournies à chaque demandeur. Par exemple, on recommence les démarches d'aides auprès du Fonds du Logement et auprès d'autres organismes publics. Cela engendre des coûts directs et indirects qu'il est nécessaire de déboursier.
- Ensuite, ces logements qui sont achetés à l'aide de deniers publics peuvent être revendus au-delà d'une période d'occupation au prix du marché sans plafond. Ce qui veut dire que ces reventes vont alimenter la hausse des prix. Facteur aggravant, si l'acheteur demande lui-même une aide pour racheter ce bien alors l'aide devra également être plus importante. Dans le cas où ces aides ne sont pas augmentées, celles-ci seront en quelque sorte « mangées » par la hausse des valeurs de l'immobilier !!!
- Autre élément, la plus-value tirée de la revente du bien acheté avec les deniers publics revient intégralement au vendeur alors même que ce dernier doit à l'état le fait qu'il a pu acheter initialement ce bien. En moyenne dans l'immobilier, les prix doublent tous les dix ans !! Le vendeur s'octroiera un beau bénéfice sur une décennie. C'est d'autant plus vrai qu'il n'y a pas de taxation sur la plus-value immobilière en Belgique pour peu que la vente du bien ait lieu plus de cinq ans après la l'achat.
- Les pouvoirs publics n'ont, en quelque sorte, pas la maîtrise du foncier. Ils donnent des aides à l'accès à la propriété mais ils ne peuvent pas gérer eux-mêmes le foncier. Or, dans le contexte actuel, cette gestion du foncier est une thématique fondamentale. De plus, le parc immobilier en regard des exigences écologiques et énergétiques va probablement orienter les stratégies à plus grande échelle et nous obliger à rentrer dans une « ère » de démolition-reconstruction. Il est donc important que les pouvoirs publics soient à la manœuvre de cette ère de démolition-reconstruction.
- Cinquièmement, la hausse des prix écartent une série de personnes plus ou moins précarisées de l'accès à la propriété. A Bruxelles, cela a eu pour effet l'exode urbain pour trouver des biens encore accessibles dans la périphérie. Cet exode a notamment pour conséquence une perte d'entrée fiscale pour la Région mais également un impact écologique non négligeable.
- Et enfin, certains dispositifs d'accès à la propriété sont dépourvus de sélectivité sociale. Y ont droit à la fois les plus pauvres mais aussi les plus riches. Un exemple, la déduction des intérêts des emprunts hypothécaires au niveau fédéral est ouverte à tous sans condition de revenus pourvu qu'il s'agisse de l'habitation propre et unique de l'acheteur. En termes de bonne gestion de l'argent public...

Ces difficultés sont importantes mais il faut continuer de « chérir » l'accès à la propriété pour plusieurs raisons car elle procure : un sentiment de fierté, un pouvoir de gestion aux propriétaires, une stabilité dans le temps, un détachement vis-à-vis d'un tiers, un rempart contre l'inflation si taux fixe,... Il faut donc conserver les avantages de l'accès à la propriété mais on peut retrouver ces avantages dans un autre véhicule juridique qui permettrait de donner les avantages de la propriété sans susciter les multiples difficultés évoquées précédemment.

Le droit de superficie : Désamorcer le prix du foncier

Le premier des mécanismes permettant de répondre à cette double exigence est le droit de superficie ou de manière plus générale de la thématique de la dissociation de la propriété du sol et du bâti. De cela émerge également le droit d'emphytéose, l'usufruit,... La matrice est commune entre droit de superficie et emphytéose. Le droit de superficie est un droit réel que va donner le propriétaire du sol (tréfoncier) à une personne (superficiaire) qui va construire sur le sol ou d'habiter un bien déjà construit. Qui dit dissociation de la propriété dit limitation dans le temps. Dans le cas du droit de superficie, la durée maximale peut aller jusqu'à 50 ans renouvelable. Ce droit de superficie va charrier une série d'avantages. Premièrement, le superficiaire ne paie pas le foncier rappelons-le partie importante du prix d'un bien. Deuxième avantage, d'un point de vue fiscal, le droit de superficie étant assimilé à un bail engendre des droits d'enregistrement de 0,2% à comparer aux 12,5% afférant à un transfert de propriété classique. Ce qui donne à titre d'exemple sur un logement de 250.000 euros des droits de 500 euros en superficie contre 31.500 euros en droit de propriété classique !!! De même, les droits de succession en droit de superficie sont aussi très bas. Dans un projet de superficie mené à Etterbeek, le prix moyen était abaissé de 38 % en droit de superficie.

Cette solution est intéressante pour des personnes « précaires » mais également des personnes âgées qui ne souhaitent pas louer car trop instable et qui généralement ne sont plus « éligibles » pour contracter un emprunt hypothécaire.

Le superficiaire est propriétaire du bâtiment. Il fait donc ce qu'il veut du bien en termes d'aménagement, de transformation, de location à un tiers,... Il peut également vendre son droit de superficie à quelqu'un d'autre. Comme il s'agit d'un droit réel il peut contracter un emprunt hypothécaire mais également réaliser des déductions fiscales contrairement à un locataire.

En terme fiscal, toujours en opposition avec le locataire, le superficiaire a le droit d'avoir la réduction de précompte immobilier par enfant à charge (2 enfants ou plus).

Parallèlement à ces droits, le superficiaire est soumis à des obligations formalisées et supplétives (propres à chaque acte exceptée la durée de 50 ans immuable). Par exemple, dans le cadre du projet d'Etterbeek, le contrat a été truffé d'une série d'obligations comme :

- Occupé personnellement le bien pendant 10 ans avant de vendre ou de louer
- Pas de bénéfice à la revente par rapport au prix de départ + indexation
- Si le bien est loué, il devra l'être aux prix du barème de la régie locale
- Entretien le logement en bon père de famille
- ...

Que se passe-t-il à la fin des 50 ans ?

Une fois le contrat expiré au bout des 50 ans sauf si renouvellement, le superficiaire ne possède pas de bien immobilier à transmettre à ses héritiers. Cependant, l'argent économisé par le droit de superficie doit être immobilisé d'une autre manière pour fructifier et légué aux enfants. C'est d'autant plus vrai que la durée des emprunts hypothécaires peuvent être réduits car moins chers à l'achat. Ce qui veut dire le superficiaire pourra habiter 50 ans moins la durée du prêt hypothécaire gratuitement.

A l'heure où l'on prône une mobilité professionnelle et conjugale, une souplesse, une disponibilité de manière générale, la solution du bien fixe et « inerte » est probablement anachronique dans notre société. Il est donc nécessaire de sortir du schéma traditionnel de la propriété éternelle et fixe. Pour alimenter ce paradoxe, ce bien transmis fait généralement l'objet d'une vente de la part des héritiers qui ne savent pas trop comment le valoriser, se le partager, ... car eux-mêmes sont déjà propriétaires.

Autre contre-argument lié à la question des legs réside dans le fait que les personnes précarisées n'ont pas comme préoccupation majeure cette transmission à leurs héritiers. La principale source d'inquiétude s'inscrit dans une temporalité immédiate (ici et maintenant) de simplement se loger.

Le droit de superficie comme outil de développement de l'habitat groupé ? Oui pour les arguments évoqués précédemment mais avec une limite tout de même. Le droit de superficie est octroyé à des individus et non à un collectif ce qui ne permet notamment pas la cooptation entre futurs voisins.

Le Community Land Trust (CLT) : entre droit de superficie et projet de vie collectif

Le CLT est un mécanisme en vogue à juste titre parce qu'il va combiner les avantages de la dissociation du bâti aux avantages d'un projet collectif. Ce dispositif vient en droite ligne des Etats-Unis qui comptent plus de 200 structures de ce type pour des milliers de logements. Le CLT est une structure non-marchande qui va donner des droits d'usage sur les logements à une série de personnes gérant le Trust de manière collective. Ce dispositif est adossé à une philosophie en 4 points.

- La dissociation entre le bâti et le sol avec droit d'usage uniquement sur le bâti. L'idée est de soustraire le foncier de la logique spéculative
- La captation de la plus-value à la revente. En d'autres termes, une partie de la plus-value retourne au Trust (75%) et le reste peut aller aux vendeurs (25%).
- La participation est capitale dans les CLT car ils se basent sur une cogestion entre riverains, habitants et pouvoirs publics afin de limiter les objections.
- L'accompagnement social peut dès lors être proposé à des propriétaires. Le Trust va suivre les superficiaires notamment parce qu'à la revente le CLT a intérêt à ce que le prix de vente soit intéressant (return de 75 % de la plus-value).

Un exemple concret : L'extension du projet Collectif logement d'Hannut.

L'asbl Collectif Logement d'Hannut est reconnue comme association de promotion du logement ainsi que comme service d'insertion sociale. L'asbl est propriétaire d'une grande partie des logements et les gère formant ainsi le projet collectif pour des locataires en situation de précarité. Au total le projet regroupe 12 logements à différents endroits dans Hannut. Contrairement à un projet d'autopromotion, ce projet est une émanation du conseil d'administration et de l'équipe sociale. Autre particularité du projet, les logements ne sont pas tous au même endroit. On y retrouve en commun un lavoir social, un jardin, un potager, des jeux pour enfants, une salle à manger, une cuisine, ... Ce lieu accueille des personnes seules, des familles monoparentales, des personnes âgées, des jeunes, ... Un beau panel intergénérationnel !!!! Ces personnes sont généralement dans une précarité marquée et leur principale motivation reste le besoin de logement.

Une opportunité a été saisie par le Collectif qui possédait un terrain à bâtir pour une extension du projet. L'idée de construire des logements et l'appel à projets Habitat durable du Ministre du Logement se rencontrent. Cet appel à projets qui se voulait efficient énergétiquement, reproductible, participatif,... a résonné au sein de l'équipe qui a rapidement monté un projet. Celui-ci a été retenu et le Collectif s'est vu attribué un subside de 200.000 euros pour réaliser le projet. Quelles sont les grandes lignes de force du projet?

- Construction de 3 logements proches du passif de 2 à 3 chambres sous forme de duplex
- Une salle collective basse énergie de 100m² pour le développement d'activités
- Droit de superficie de 50 ans
- Une démarche participative entre habitants, le Collectif,...
- Valorisation d'une « dent creuse » en centre-ville
- Un remboursement hypothécaire réduit par rapport aux prix du marché (accessibilité)
- Réduction des charges logement pour les habitants

Projet à suivre !!!!!

Les coopératives d'habitations

Dans une même logique, le développement de coopératives d'habitations telles qu'elles existent au Québec et en Suisse pourrait s'avérer être intéressante. Ces structures construisent des projets avec les candidats dans le cadre du logement social mais autogérés par ces habitants. Quelques projets commencent à être développés par des acteurs publics tels que les agences immobilières sociales mais aussi des communes, des sociétés de logement social,... Une des grandes difficultés encore à surmonter reste les critères d'attribution qui empêche toute cooptation au sein de projets d'habitat collectif. Indirectement, il s'agit d'un partenariat public –privé intéressant à investiguer mais les structures juridiques ne sont pas détachées du parc immobilier en général. Il faut pouvoir « isoler » ces projets juridiquement du parc traditionnel afin d'offrir un nombre non-négligeable d'habitat groupé locatif hors contraintes du logement public.

Les écolotissements

Véritable enjeu d'une urbanisation excessive, les lotissements sont responsables de nombreux effets négatifs : étalement urbains et de ces équipements, mobilité accrue, dénaturaion des paysages ruraux,... Pourquoi ne pas réserver des « lotissements » à destination de collectifs présentant un réel projet écologique et social. En Bretagne, on dénombre quelques écolotissements très intéressants investigués par de vrais collectifs et plus une somme d'individus déconnectés les uns des autres. Cela implique une innovation de la part des pouvoirs publics pour établir un cahier de charges dépassant le simple cadre urbanistique. Autrement dire une coordination politique entre le logement et l'urbanisme, deux compétences différentes.

Conclusions

L'habitat groupé constitue un outil de premier ordre susceptible de répondre à des enjeux sociaux, économiques et de développement durable à la fois individuels et collectifs, pourvu que la volonté et l'esprit de créativité de ces habitants puissent s'y développer. Différent et complémentaire de ce qui existe, ce mode d'habiter vient ainsi renforcer une offre en matière de logement qui, pour être large, n'est pas toujours adaptée à chaque situation.

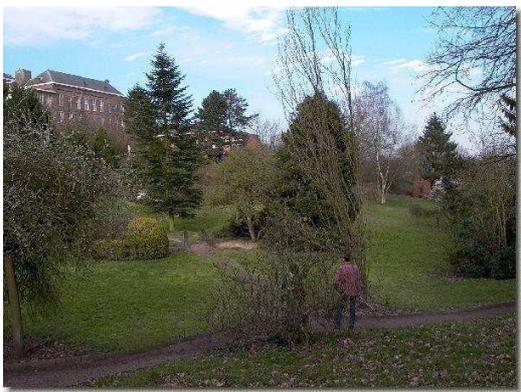
Pour cette raison, et au vu de l'intérêt et des besoins auxquels il peut répondre, l'habitat groupé doit être facilité, encouragé et stimulé aussi bien par les pouvoirs publics que par les associations et les candidats eux-mêmes. Pour autant, il ne s'agit pas de promouvoir l'habitat groupé comme modèle unique, universel, applicable à tous ! Si on entend la rendre pérenne, la formule ne peut trouver à s'appliquer que sur une base volontaire et autonome, avec toute la souplesse requise par la diversité des situations.

Article rédigé par Benoît Debuigne sur base notamment des interventions des orateurs du jour.

Quelques photos pour illustrer les propos



La Tarlatane à Ittre : projet d'autopromotion avec réhabilitation d'une ancienne école



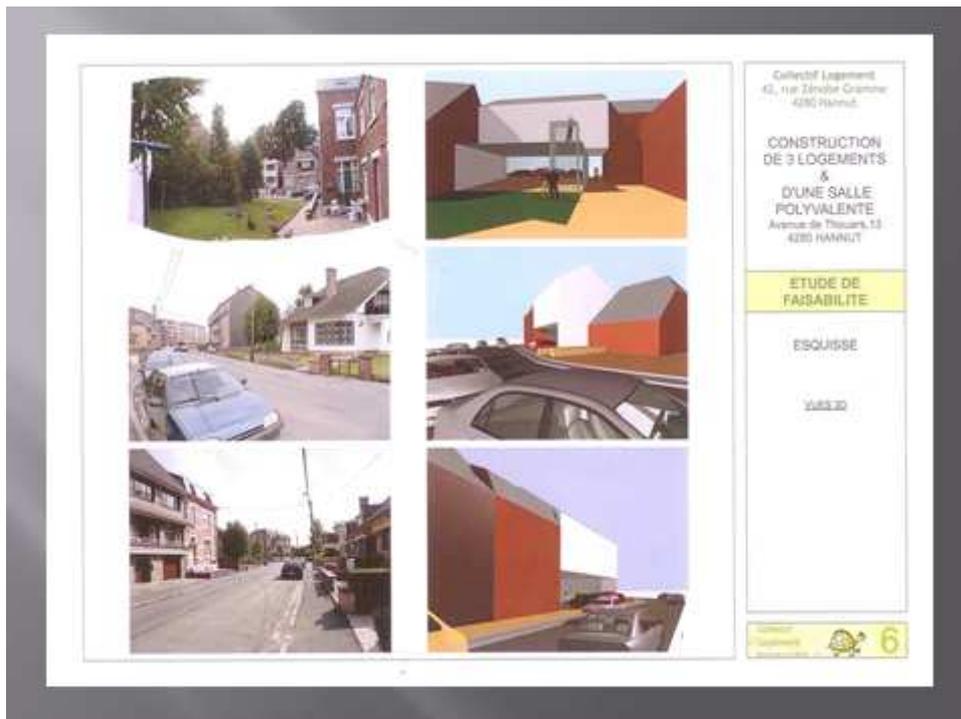
La Tarlatane : Parc paysager en commun



Solidarité pour les travaux de rénovation



Terrain pour le projet du Collectif Logement d'Hannut



Projet Collectif Logement d'Hannut



Jardin au Collectif Logement d'Hannut