



Création d'une mutuelle foncière wallonne

Pour l'habitat léger



Étude publiée en septembre 2023

Étude menée par plusieurs structures : Crédal, SAWb, Febecoop, le collectif Halé, le RWDH et Habitat et Participation

Mots clés : habitat, habitat léger, innovation sociale, droit au logement



Habitat et Participation asbl

Traverse d'Ésope 6 (5ème étage) 1348 Louvain-la-Neuve - Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Bruxelles

Tel: +32(0)10/45.06.04 - E-mail : contact@habitat-participation.be

Table des Matières

L'Histoire compliquée de cette étude	5
Structure du texte	7
I. Les difficultés et les attentes des habitants du léger	8
A. Difficultés liées à l'accès au foncier	8
B. Difficultés liées aux administrations et au voisinage	8
C. Difficultés et attentes liées à l'installation et l'utilisation d'une habitation légère	9
D. Difficultés liées à l'habitat collectif	9
II. Vision pour l'habitat léger en Wallonie	10
III. Mission	10
IV. Activités de la mutuelle	11
V. Avantages d'une mutuelle wallonne de l'habitat léger	14
VI. Valeurs et points d'attention	15
VII. Mise en œuvre juridique et économique pour une mutuelle foncière wallonne	16
A. Mise en œuvre juridique	19
i. Une foncière régionale selon le modèle des Community Land Trust ("CLT")	19
I.1 Community land trust: objectifs, caractéristiques et mécanismes généraux	20
I.2 Mécanismes au service des objectifs des CLT	21
ii Une structure locale d'habitants par site	25
ii.1 Autonomie des habitants d'un site et cadre posé par les objectifs du CLT	25
ii.2 Gouvernance de la structure locale.	26
ii.3 La sécurité juridique des droits d'occupation des habitants	27
iii. Une coopérative de services	31
B. Mise en œuvre financière	32
i. Les hypothèses du modèle financier de la foncière	32
a) Les investissements	32
b) Les coûts fixes et variables de la foncière	35
c) Les financements de la foncière	36
d) Les revenus de la foncière	37
ii. Les hypothèses du modèle financier de la coop de services	38
a) Les investissements	38
b) Les coûts fixes et variables de la coop de service	39
c) Les revenus de la coop de service	39
d) Les financements de la coop de service	39
iii) Les hypothèses du modèle financier de la structure locale	40

a) Les investissements_____	40
b) Les coûts fixes et variables de la structure locale_____	40
c) Les financements de la structure locale _____	41
d) Les revenus de la structure locale_____	42

VIII. Le point de vue des Habitants du Léger _____	43
---	-----------

Cette étude a été réalisée et co-écrite par Chadi Cheikhali de SAWB, Caroline Ker de Febecoop, Jérôme Rassart de Crédal et Pascale Thys d'Habitat et Participation. L'ensemble de l'étude a été menée avec le concours actif du collectif Halé (collectif de Habitats Légers).

Un merci tout spécial à Vincent, Anaïs, Benoît, Thibaut, Didier du collectif Halé !



Le 04 décembre 2022, l'équipe Éducation Permanente d'Habitat et Participation animait avec le collectif Halé environ 50 personnes ayant décidé de se pencher sur le sujet.

Création d'une mutuelle foncière wallonne

Pour l'Habitat Léger

Abstract

Dans un contexte régional wallon où l'accès au foncier est difficile, encore davantage si l'on veut résider en léger, un groupe de structures a décidé de réaliser une étude pour créer une mutuelle foncière pouvant gérer l'accueil d'habitats légers groupés. Habitat et Participation ainsi que le RWDH ont été invités à participer à cette étude technique menée par CREDAL, avec le soutien de SAW-B et de Febecoop. Le modèle qui se trouvait alors dans la tête du coordinateur de l'étude était celui de la structure de Terre en Vue.

Les habitants du léger (à travers le collectif Halé) ont été sollicités dès le départ pour exprimer leurs besoins (mais sans être directement partenaires de l'étude car c'est Habitat et Participation qui était le partenaire en titre de cette étude) ; certains ont pris part aux travaux avec les partenaires ; d'autres à une journée focus group réalisée fin 2022, sachant qu'une autre aurait dû se tenir dans le courant de l'année 2023.

L'étude balise la mission, l'intérêt d'une mutuelle foncière et les points d'attention, tenant compte des interactions avec les habitants du léger.

Ensuite, elle apporte des réponses concrètes, tant au niveau juridique que financier pour la création de cette mutuelle. C'est la part la plus importante de cette étude.

Enfin, nous avons voulu éclairer le lecteur sur les difficultés partenariales de cette étude et avons également reproduit l'avis des habitants du léger. Le rôle d'Habitat et Participation s'y trouve éclairé comme acteur de participation, avec les limites lorsque la posture d'éducation permanente n'est pas comprise. Un exemple : le mot « consultation » utilisé parfois dans cet écrit, alors que nous avons voulu créer un espace de co-recherche ou de co-réflexion avec les habitants.

L'Histoire compliquée de cette étude

A l'origine, un habitant, Thibaut D. qui souhaite développer un projet collectif d'Habitat Léger. Il contacte alors une Agence Conseil en Économie Sociale (CREDAL) afin de l'aider à monter son projet. Toutefois, le projet semble intéressant non seulement pour cet habitant, mais aussi de manière plus large afin de favoriser le développement de terrain (foncier) à disposition pour le déploiement d'habitats légers groupés en Région wallonne.

CREDAL propose alors à Thibaut D. de rentrer une demande de soutien financier afin de réaliser une étude juridique et financière sur le sujet. Celui-ci accepte et une demande de financement est introduite auprès de la Région wallonne, avec d'autres partenaires autour de la table : SAW-b et Febecoop, deux autres entreprises d'économie sociale (expertises financières et juridiques), mais aussi Habitat et Participation (acteur de participation, ayant une vraie expertise en matière d'habitat léger) ainsi que le Collectif Halé (collectif des Habitats Légers qui a déjà mené une étude juridique participative avec une vraie dimension éducation permanente en 2018). Le Réseau Wallon pour le Droit au Logement est également partie prenante. L'étude est prévue en 2022 et 2023. Seul Habitat et Participation est rémunéré dans le cadre de ce partenariat.

Dès le départ, on sent une certaine incompréhension entre les Agences Conseils de l'économie sociale et les acteurs de l'éducation permanente : elles souhaitent des modalités de « *consultation* » des habitants tandis que nous (H&P, Halé et le RWDH) proposons de réaliser cette étude *AVEC* les personnes concernées.

Ainsi, à chaque réunion des partenaires, de petites ou de grosses tensions surgissent, mais les habitants participent malgré tout aux premières étapes du travail en 2022, c'est l'engagement pris par Habitat et Participation. Ainsi toute la phase de prospection de l'étude est réalisée conjointement. Deux focus groups sont programmés : l'un à mi-parcours de l'étude, l'autre en fin d'étude. Le premier focus group a pour objectif de donner les impulsions souhaitées par les habitants du léger pour la création d'une mutuelle foncière où disposer des habitats légers groupés ; le second doit permettre une relecture des aspects financiers et juridiques pour que le modèle de cette mutuelle foncière « *colle* » aux besoins des habitants.

Le premier focus group se déroulera fin 2022 et réunira plus de 50 personnes. Très vite, le malaise est palpable dans la salle, autour de la dimension plus éducation permanente souhaitée par certains partenaires, mais pas tous. A midi, Habitat et Participation réagit afin de garder à cette journée une dynamique positive et constructive. L'après-midi est consacrée à l'idéation de cette mutuelle par les habitants, en petits groupes de travail, après que chacun.e ait pu déposer son « *malaise* » en petits sous-groupes. Un énorme matériel de travail est ainsi rassemblé grâce au travail d'Habitat et Participation, de Halé et du RWDH.

Ce matériau important servira de base pour le travail des Agences Conseil qui vont plancher sur des propositions de faisabilité juridique et financière de cette mutuelle foncière. Les 3 autres partenaires continuent à participer aux réunions qui tendent à s'espacer car la dynamique collective s'enraie début 2023. Seul Habitat et Participation sera convié aux dernières réunions de travail pour réaliser l'étude. Sa mission est alors de revenir vers les habitants du léger afin de voir s'ils veulent relire l'étude et si un second focus group pourra se tenir.

L'ambiance s'est à ce point dégradée que les habitants du léger refusent cette seconde invitation (cfr point VIII de l'étude). Ils se réunissent, discutent et refusent de participer. L'étude est alors terminée et envoyée au commanditaire wallon pour paiement des partenaires. Seul Halé (RBDL-CCBW) mettra cette étude sur son Site Internet, contre toute attente.

Toutefois, suite à ces épisodes, une bonne chose va naître de cette étude : les habitants du léger, le RBDL et Habitat et Participation vont créer un nouveau groupe de travail (Éducation Permanente – axe 1) qui porte sur le rapport à la propriété individuelle, ce nouveau groupe de travail est intitulé le GRAPH. GRAPH = Groupe de Recherches et d'Actions sur la Propriété et l'Habitat. Ce groupe va permettre aux habitants du léger, entre autres, de prendre du recul par rapport à cette idée de « mutualisation » (mutuelle foncière) de la propriété pour s'éloigner de tout modèle spéculatif, tant foncier qu'immobilier.

Comme quoi ... une étude compliquée, voire même de fortes tensions entre les partenaires au sujet de la démarche « éducation permanente » de cette étude peut se terminer par la création d'un nouveau groupe de travail. L'Étude en tant que telle, lorsque les tensions se seront dissipées, peut encore servir pour créer une mutuelle foncière destinée à la création d'habitats légers groupés en Région wallonne.

Structure du texte

Durant l'étude, la présence régulière d'habitants du léger et de candidats à l'habitat léger a permis d'identifier une série de difficultés et d'attentes rencontrées par ces derniers, dont l'élément le plus caractéristique est certainement la difficulté à trouver des terrains pour y installer une habitation légère (point I.).

Au départ de ces difficultés, nous avons décrit une vision, c'est-à-dire la situation idéale, celle dans laquelle ces difficultés et attentes des habitants sont résolues (point II.).

S'il existe indéniablement de nombreux moyens de convertir cette vision en réalité, les auteurs de l'étude ont développé l'option d'une mutuelle wallonne pour l'habitat léger, et formulé une proposition de mission et d'activités pour cette mutuelle (points III. et IV.). Le choix de développer cette option repose sur les forces qui lui ont été reconnues (point V.)

La proposition de mutuelle de l'habitat léger est en outre modalisée par des valeurs, ou points d'attention, dont l'importance a été mise en avant par les habitants consultés : absence de but lucratif, préservation de l'autonomie des personnes et des collectifs à s'auto-organiser et à s'auto-déterminer, contrôle de la mutuelle par les habitants du léger eux-mêmes (point VI.).

A partir de là s'est développé un scénario de mise en œuvre pour la mutuelle (montage juridique-un CLT-, montage économique, gouvernance) qui fait échos aux besoins, à la mission de la mutuelle et aux valeurs des habitants (point VII.).

Les scénarii ont été soumis aux habitants du léger en décembre 2022 lors d'une journée d'animation. A l'issue de cette étude, les habitants du léger ont souhaité donner leur avis sur l'étude réalisée. (point VIII).

NB : Les données brutes de l'étude sont disponibles sur demande à l'Agence-conseil CREDAL.

I. Les difficultés et les attentes des habitants du léger

A l'issue de sondages et de consultations, avec l'aide du collectif Halé, les difficultés et attentes rencontrées par les habitants du léger ont été synthétisées comme suit.

A. Difficultés liées à l'accès au foncier

- Difficultés de trouver des terrains, aménagés ou aménageables, à un prix raisonnable et à proximité des services à la population (transports publics, école, poste, commerces...) ;
- Impossibilité de s'implanter en zone non urbanisable au Plan de Secteur ;
- Difficultés à trouver un terrain suffisamment vaste pour y monter un projet collectif d'habitat léger ;
- Difficultés à trouver des terrains adéquats en zone urbanisable (et hors lotissement).

B. Difficultés liées aux administrations et au voisinage

- Difficultés à se domicilier (sauf en zone de loisirs) ;
- Installation de l'accessoire à côté de l'habitation (ex. placement de conteneurs de stockage) rarement acceptée, tolérée ;
- Difficultés à obtenir un permis d'urbanisme, notamment en raison :
 - Du critère de l'intégration paysagère ;
 - De l'exigence de planter des arbres, exigence de proximité à la voirie, et en même temps, être le moins visible possible ;
 - De l'exigence d'équiper des terrains avec des éléments techniques qui n'ont pas été conçus pour ce type d'habitat (notamment égouts, coffrets de compteur électrique...) ;
 - L'absence d'agrément par la Wallonie pour de petits équipements (par exemple, lagunage) ;
 - Réactions « Nimby » courantes ; voisinage souvent défavorable ; méfiance (surtout les gens du voyage) ;
 - Difficultés à assurer l'habitation ;
 - Inadaptation de la législation PEB.

C. Difficultés et attentes liées à l'installation et l'utilisation d'une habitation légère

- Besoin de sécurité d'occupation du terrain d'un tiers, y compris transmission aux héritiers ; pouvoir stabiliser les enfants dans leur école, ne pas faire déménager les personnes âgées ou malades... ;
- Besoin de modularité : agrandir/rapetisser mon logement selon l'évolution de mon ménage, ainsi que le regroupement familial ;
- Besoin de pouvoir aménager son habitation à sa guise, de le transformer, de l'agrandir (modularité), même lorsque que l'habitant n'en n'est pas propriétaire ;
- Possibilité pour le propriétaire ou le locataire d'une habitation de pouvoir la mettre en location, ou la sous-louer, en cas d'absence temporaire ou lorsqu'elle n'est plus adaptée à ses besoins ;
- Besoin d'une solution pour l'habitation en cas de départ de l'habitant du site ;
- Pouvoir investir dans un bien sans perdre les fruits de son investissement lors du départ ;
- Pouvoir déplacer / emporter l'habitation dont on est propriétaire ;
- Besoin d'un espace suffisant à proximité immédiate de l'habitation pour du stockage ;
- Difficultés à transporter une habitation légère sur la voie publique (tonnage, dimensions, immatriculation...).
- Difficultés de financement pour l'achat et l'entretien d'une habitation : accès au micro-crédit ? A des primes à l'acquisition ? A la rénovation d'une ancienne caravane ?
- Pouvoir exercer une activité économique sur le site à mon profit / au profit du collectif ;
- Difficulté à acquérir un HL qui ne soit pas issu d'une filière de production « commerciale » ;
- Pouvoir louer à un propriétaire d'HL qui ne cherche pas à en tirer un revenu spéculatif ;
- Trouver des personnes compétentes pour aider à auto-construire son HL et/ou de l'aide via des chantiers participatifs ...

D. Difficultés liées à l'habitat collectif

- Difficultés à s'organiser économiquement suffisamment rapidement pour acquérir le terrain au moment où il est mis en vente ;
- Difficulté à s'organiser pour réaliser des économies d'échelle en mettant des équipements en commun (buanderie...) ;
- Difficultés liées au collectif (conflits, s'organiser pour mutualiser, intimité).

II. Vision pour l'habitat léger en Wallonie

Après avoir identifié les besoins, une “vision” est formulée, à partir des rencontres et travaux avec les habitants du léger qui collaborent à l'étude. Cette vision représente *l'état idéal*, dans lequel les difficultés et les attentes sont résolus. Formuler une vision permet de montrer le nord, soit l'objectif global visé. Il existe plusieurs voies pour parvenir à la réalisation de cette vision, et le choix de la mission d'une entreprise sociale revient à sélectionner le chemin ou le moyen qu'elle empruntera pour contribuer à la réalisation de cet état idéal.

Leur vision :

- Il existe une offre suffisante, variée, et en disponibilité immédiate, de terrains où s'implanter.
- Le coût du foncier est raisonnable, ne fait pas l'objet d'une spéculation.
- Les démarches administratives, telles que l'obtention des permis d'urbanisme et les domiciliations.
- Il existe des solutions raisonnables pour le financement et l'assurance des habitations légères.
- Les relations avec le voisinage sont apaisées.
- Les habitants du léger installés sur le terrain d'un tiers bénéficient d'une sécurité juridique d'occupation sur le long terme, s'ils le désirent.
- Les candidats à l'achat d'un terrain commun se coordonnent et peuvent faire offre dans les temps ;
- Les habitants qui occupent un même terrain (habitat léger collectif) ont les moyens de se coordonner et d'aplanir les conflits.
- Ils ont la liberté de définir ensemble ou individuellement leur manière d'habiter. Ils ont leur sort en main.

Idéalement, la mission conférée à la mutuelle de l'habitat léger doit se décliner en actions qui réalisent ou contribuent à la réalisation de cette vision.

III. Mission

Le moyen proposé par l'étude pour contribuer à faciliter l'habitat léger Wallonie serait de créer une entreprise sociale de type “mutuelle”, dont la mission portera, d'une part, sur l'accès au foncier (mutuelle foncière) et d'autre part, sur l'offre de services divers aux habitants (mutuelle de services).

Il s'agirait ainsi pour la “**mutuelle foncière**” de prospecter des terrains pour les mettre à disposition pour l'habitat léger, de procéder, sur demande d'un collectif, à l'acquisition des droits sur un terrain pour lesquels ils sont

candidats, de faciliter le financement de l'acquisition des droits, des travaux d'aménagement, et de la construction de communs...

La “**mutuelle de services**” proposerait, quant à elle, des services aux habitants du léger, selon leurs besoins (contraintes administratives et légales, conventions d'occupation, assurances, moyens de financement pour les habitations individuelles, accompagnement des collectifs, etc.).

IV. Activités de la mutuelle

La mutuelle foncière a pour objet de mettre en place un modèle économique soutenable pour les habitants du léger. Cela signifie que des activités doivent lui permettre d'avoir un modèle économique soutenable. L'identification des « besoins » ont été réalisés lors de la journée du 04 décembre 2022 avec environ 80 personnes.

***Note préalable :** chaque activité génère des coûts pour la mutuelle, et toutes les activités listées ici ne doivent pas nécessairement être entreprises. Il appartiendra aux décideurs de sélectionner les activités à entreprendre en priorité, notamment en fonction des moyens financiers de la mutuelle, et de sa capacité à financer des ressources humaines, surtout en début de projet. De même, d'autres activités, non évoquées ici, mais aptes à contribuer à la vision selon les porteurs, pourraient être mises en place.*

Acquisition de droits sur des terrains pour les mettre à disposition d'habitants

Afin de mettre en œuvre sa mission, la mutuelle entreprendrait dès lors les activités suivantes :

- Prospection par la mutuelle foncière de terrains viables, équipés/aménagés ou à équiper, conformes aux normes, situés à proximité des services de base et en lien avec le quartier ;
- Négociation et acquisition des droits (achat en pleine propriété ou achat de droits démembrés), pour ensuite les mettre à disposition des habitants en léger (via un démembrement, ou un bail longue durée) ; elle pourrait également mettre des habitations en location ;
- Acquisition de droits sur un terrain collectif également à la demande d'habitants candidats : initiation des démarches de négociation, mobilisation plus rapide des fonds ;
- Démarchage de propriétaires publics, sensibilisation, présentation de la mutuelle, identification de communes accueillantes, et de terrains potentiellement disponibles ;
- Coordination des recherches : établissement d'une liste des personnes en recherche de parcelle, avec mention de leurs critères de choix. Orientation des candidats vers un terrain ou l'autre. Mise en évidence de critères communs (ex : nous avons tel nombre de personnes recherchant la même chose => opportunité pour la foncière de se mettre en quête d'un terrain répondant à ces critères communs) ;
- Accompagnement des communes à déterminer un terrain adapté pour accueillir des habitats légers.

Aménagement du terrain

Sur les terrains dont elle a acquis les droits, la mutuelle foncière proposerait d'entreprendre (et de préfinancer) elle-même les aménagements selon la volonté de ses habitants : chemins (collectif et privatifs), locaux communs (buanderie, local polyvalent, etc.), équipements permettant l'autoproduction d'énergie, plaines de jeux et des espaces collectifs extérieurs, impétrants divers (assainissement, réseaux, terrassements, etc.).

Aide au financement des aménagements de terrains ou des habitations

- Dans le cas où les habitants d'un site préfèrent financer eux-mêmes les travaux d'aménagement, la mutuelle peut les informer sur les possibilités de financements existants, et les épauler dans les négociations avec le financeur.
- La mutuelle peut proposer des aides financières à l'acquisition, la construction, la rénovation, l'aménagement d'habitations individuelles, ou aider à la recherche d'un financement.

Activité de diagnostic du terrain et faisabilité

Les difficultés administratives et réglementaires constituent une embûche majeure pour l'habitat léger. La mutuelle mettrait à profit ses compétences afin d'aider à l'obtention d'un permis d'urbanisme, en établissant une étude de faisabilité le cas échéant, et pourrait aider à préparer tout ce qui est connexe et antérieur au permis lui-même (dossier pour une réunion préalable de projet, pré-étude d'incidences sur l'environnement). Ces études pourraient également porter sur l'intégration dans le quartier, tant au niveau humain que de l'accès aux services de base.

Ces études pourraient être proposées aux collectifs, mais également aux communes et aux autres propriétaires publics ou parapublics. En France, par exemple, Hameaux Légers est sollicitée par des communes pour les aider à définir un appel à projet en lien avec les besoins du territoire.

Aide aux formalités administratives

Aide à l'obtention des permis, ou obtention du permis directement par la mutuelle, aide à la domiciliation, aide à la prise d'assurance, conseil en matière de PEB...

Aide technique

Mise à disposition de personnes ressources pour aider ou conseiller à la construction / aménagement d'HL ; ou centralisation d'informations techniques.

Accompagnement des collectifs d'habitants

- Aide à la mise en place d'un nouveau projet collectif d'habitat (phasage, à quoi penser, quelles possibilités et leurs implications, aide à faire des choix, etc.)
- Aider à la construction du collectif, formation aux choix collectifs, facilitation des collectifs, médiation, aide à la rédaction d'un ROI ;
- Ateliers thématiques (relations au territoire, architecture, aménagement, juridique, financements, faisabilité financière, etc.)

Accompagnement des communes

- Prospection des collectivités locales en demande d'accompagnement, aide à la spécification de leurs besoins (terrain et sa viabilité potentielle, attractivité du projet, potentiel de collectifs, points divers liés à l'urbanisme et au budget, etc.) et la réalisation d'études de cadrage (suivis de devis d'accompagnement) ;
- Études de faisabilité quant à la viabilité du projet (nécessitant des compétences urbanistiques, environnementales, architecturales, financières, juridiques, ...) ; réalisation d'appels à projet pour le choix d'un collectif d'habitants ;
- Sensibilisation des collectivités locales et d'autres parties prenantes : gestion des relations publiques, événements destinés spécifiquement aux mandataires, etc.

Consultance pour les propriétaires fonciers

Dans le cas où la structure ne serait pas propriétaire du terrain, celle-ci pourrait jouer un rôle de conseil pour le propriétaire (une commune, une association d'habitants, etc.) pour définir le modèle financier le plus juste au regard des valeurs qui font consensus entre les habitants et le propriétaire (par exemple, les habitants pourraient revendiquer des principes d'équité entre eux, etc.).

Accompagnement, conseil pour les habitants vivant en occupation non-collective

- Aide juridique lorsqu'un habitant souhaite s'installer sur le terrain d'autrui (aide à la contractualisation de l'occupation de terrain appartenant à un tiers)
- Mise à disposition d'outils : au lieu de mettre à disposition une expertise, la foncière pourrait aussi organiser et mettre à disposition des outils divers aux habitants ou structurer un lieu d'échanges de pratiques et d'expertises, un espace visant à sensibiliser, à relier les parties prenantes capables de

collaborer à la création d'habitats légers, à transmettre et informer via des supports ou des animations (y compris événements) et à organiser une mise en réseau (redirection vers les organismes compétents, lien vers des projets existants, etc.).

- Aide sur les aspects techniques

Défense, plaidoyer

Défense de l'habitat léger vis-à-vis des pouvoirs publics, en vue de faire évoluer la législation.

V. Avantages d'une mutuelle wallonne de l'habitat léger

Il existe de multiples moyens et possibles actions en vue de faciliter l'habitat léger en Wallonie, la création d'une telle mutuelle étant un moyen parmi d'autres. Sans présumer de la supériorité de ce moyen sur tout autre, voici les forces que nous pouvons lui attribuer.

- La mise en place d'une personne morale à l'échelle wallonne permet de centraliser et ainsi mutualiser plus de moyens et ressources au bénéfice de l'ensemble de la communauté (connaissances, expériences, recherche de terrains, infos sur les terrains, service d'aide...) ;
- L'expérience qu'elle accumulera au fil des projets gérés pourrait contribuer à apaiser les craintes des communes, des administrations, du voisinage, voire de mettre en place une politique générale de concertation ou d'information avec ces parties prenantes importantes ;
- Sa présence sur l'ensemble du territoire wallon contribue à lui conférer une capacité de plaidoyer vis-à-vis des communes, des administrations et du législateur. La stratégie de mobiliser ces parties prenantes de manière plus poussée, via leur participation à l'organe d'administration par exemple (comme le font certains Community land trusts), pourrait contribuer à faciliter plus encore l'acceptabilité de l'habitat léger ;
- Sa taille régionale facilite les levées des fonds, l'obtention des subsides, ainsi que sa capacité d'emprunt, au service de l'acquisition de nouveaux terrains et de leur aménagement (élargissement du nombre de bénéficiaires) ;
- Pourvue d'une équipe opérationnelle, elle aurait une capacité de se mobiliser pour l'acquisition rapide de droits sur un terrain mis en vente (y compris à la demande d'un collectif candidat à un terrain donné) ;
- Elle pourrait constituer un acteur utile pour négocier avec des banques, des compagnies d'assurance ;
- Peut constituer un interlocuteur de référence des pouvoirs publics, notamment pour ce qui concerne l'adaptation des réglementations à l'habitat léger ;

- La mutuelle foncière peut facilement être “coulée” dans le modèle éprouvé du CLT, et ainsi garantir l'affectation perpétuelle des terrains à l'habitat léger, et la stabilisation de leur valeur marchande ;
- En centralisant les droits sur plusieurs terrains, elle permet la dilution des risques financiers sur plusieurs sites ;
- Elle pourrait constituer un point de contact auprès des communes qui souhaitent initier un projet ;
- Sur le plan politique, la mutuelle foncière, grâce aux mécanismes de CLT, permet en partie de faire échapper le foncier au droit de propriété individuelle, pour en faire un “commun” géré par, et au profit de la communauté. Elle contribue ce faisant au développement d'une alternative crédible à la propriété privée comme moyen de gestion des ressources naturelles limitées.

VI. Valeurs et points d'attention

Pour répondre adéquatement aux attentes et valeurs des habitants, une telle mutuelle foncière ne devra pas interférer dans l'organisation individuelle ou collective de la vie des habitants. Son objet social serait donc circonscrit à la gestion d'un patrimoine foncier et consacrerait la liberté et l'autonomie des habitants de chaque site de décider, entre autres, des valeurs de leur projet d'habitat ou de vie en commun, des aménagements et des constructions communes, du degré de collectif, des règles de vie et de leur processus de production (co-définition en amont des règles ou développement par la pratique), du modèle de gouvernance de la vie sur le site, d'activités productives éventuelles, de la sélection des habitants. Afin de garantir cette liberté, la mutuelle foncière serait un tout, décliné en plusieurs personnes morales : une foncière régionale qui détient les droits sur des terrains et les verrouille pour de l'habitat léger, ainsi qu'une structure de gestion par site (asbl ou coopérative), via laquelle les habitants de chaque site définissent leur propre modèle de gestion du site (voir plus loin, “Mise en œuvre juridique”).

Aussi, la mutuelle devra être mise en place avec la participation des habitants, et contrôlée, voire gouvernée par eux (voir plus loin, “Mise en œuvre juridique”). Les habitants devront ainsi garder la maîtrise de la mutuelle (la foncière régionale et les structures de gestion par site) à tous les stades de son développement. La proposition d'organiser cette foncière sous forme de CLT (voir plus bas, “Mise en œuvre juridique”) permet de rencontrer cette condition (un CLT constitue en effet un mécanisme de gestion d'une ressource au profit de ses usagers, par les usagers eux-mêmes). Le CLT est un aussi organisme sans but lucratif.

Enfin, il est à noter, en ce qui concerne les activités de services suggérées ci-dessus, qu'elles sont déjà en partie (accompagnement, aide, consultance, plaidoyer notamment) proposées par des organisations existantes (H&P, Collectif Halé, RWDL, notaires, agences-conseils...). Pour une économie de moyens, une collaboration avec ces

organismes et personnes sera probablement plus indiquée, la mutuelle de services ne devant idéalement entreprendre que les activités pour lesquelles elle aurait une utilité ajoutée pour les habitants.

VII. Mise en œuvre juridique et économique pour une mutuelle foncière wallonne

Nous avons, jusqu'à présent, listé les difficultés et attentes des habitants du léger, formulé une vision pour l'habitat léger en Wallonie, consistant en la situation idéale dans laquelle ces attentes sont rencontrées. Pour contribuer à la réalisation de cette situation idéale, nous avons proposé la mise en place d'une mutuelle dont la mission est de faciliter l'accès au foncier (mutuelle foncière) et de proposer différents services aux habitants, et accessoirement, aux communes (mutuelle de services), selon leurs besoins. Dans cette dernière partie, nous proposons les bases pour la mise en œuvre de la mutuelle foncière, soit un montage juridique et financier. Les éléments composant cette mise en œuvre sont proposés pour leur capacité à répondre le plus adéquatement possible aux difficultés et attentes des habitants listées précédemment. La mise en œuvre de la mutuelle de services fera l'objet d'une très courte section, car elle ne relevait pas du périmètre de l'étude et demandait des consultations et investigations spécifiques.

Encart : Des exemples inspirants

TEV et le CLT-B ont alloué à deux entités différentes les fonctions d'acquérir du terrain et d'interlocuteur de référence sur les questions liées à leur sujet d'étude (agriculteurs d'un côté, familles bruxelloises éligibles au logement social). La logique de cantonner l'acquisition à une foncière est la même que nous proposons, à savoir de rendre accessible le foncier à leurs public-cibles.

De son côté, le MH est constitué d'une société coupole (une GMBH) qui investit à hauteur de 49% du capital minimal en Allemagne dans une structure locale qui se porte acquéreuse d'un bâtiment. En retour, la structure locale se doit d'être membre du *Syndikat*. La structure locale cherche les fonds lui permettant d'acquérir le bâtiment et le *Syndikat* l'aide en ce sens en jouant de sa notoriété (TEV et Fair Ground – la coopérative co-fondée par le CLT-B – procèdent de la même manière). Dans sa relation avec la structure locale, le *Syndikat* laisse une liberté et une autonomie totales d'organisation, hormis en se gardant le droit de poser un veto si la structure locale décide de vendre le bâtiment. Cette décentralisation poussée est aussi au cœur du modèle proposé ici.

Afin de financer leurs acquisitions, les trois modèles mettent à profit leur légitimité et la reconnaissance dont ils bénéficient au sein de leurs écosystèmes et auprès des financeurs, que ce soit pour lever des fonds ou pour obtenir un crédit ; dans ce dernier cas, à titre d'exemple en Allemagne, un projet s'inscrivant dans le giron du MH rassure les banques et les projets augmentent leurs chances d'obtenir un crédit bancaire.

L'accessibilité financière au foncier pour leurs public-cibles fait bien entendu partie des raisons d'être de TEV, du CLT-B, et du MS. C'est une mission que nous partageons dans nos hypothèses, pour autant, il restera à définir plus loin sous quelles conditions et quelles formes nous formaliserions cette accessibilité (quelle relation contractuelle – voir partie juridique de l'étude ; quelles règles définissant le montant à payer (voir la partie financière de l'étude - notamment 1.4.4.).

Les ASBL du CLT-B et de TEV sont constitués de personnes aux fonctions et aux compétences variées : architecte, juriste, urbanistes, professionnels des relations institutionnelles ou encore sociologues / anthropologues d'un côté ; juristes, agronomes et chercheurs en sciences sociales de l'autre, pour ne citer que ceux que nous connaissons. Certaines personnes sont présentes pour mener des activités d'appui aux porteurs de projets tout en étant référent pour ce projet. Elles sont rémunérées via des subsides et des appels à projet. Elles n'ont pas d'activités génératrices des «fonds propre».

Ce modèle financier diffère de celui des **Hameaux Légers en France** compte tenu des services marchands qu'ils offrent en plus de leurs services non-marchands (selon leur terminologie), les premiers services s'adressant aux communes alors que les deuxièmes sont à destination des habitants. Hameaux légers est une association de Loi 1901 (*cf.* en annexe 9) qui aide à l'implantation de projets d'habitats légers, mais qui ne procède à des acquisitions de terrain. La très grande

majorité des terrains appartiennent à des communes et sont cédés par un bail emphytéotique à des projets organisés en association. Hameaux Légers aide les communes notamment par une assistance à maîtrise d'ouvrage. Ce sont leurs principaux revenus avec les subsides de fondations et des appels à projets dont ils bénéficient. Les habitants bénéficient également d'accompagnements, ce qu'on pourrait rapprocher des modèles TEV et CLT-B. Les habitants peuvent procéder à une participation financière libre et consciente pour ces services d'accompagnement. L'ensemble de ces revenus permettent de rémunérer environ 10 personnes quasiment à plein temps. Les ETP sont composés de 4 personnes accompagnant des collectifs et des communes, 2 en admin/finances, 2 chargées de la transmission, la sensibilisation et l'organisation d'événements. Enfin les associations d'habitants sont autonomes dans leur organisation et leur gouvernance, chose que nous reprenons également dans nos hypothèses.

Plus en détail, le site Hameaux Légers explique³ la relation contractuelle entre les habitants, l'association et le propriétaire (la commune) – (pour plus détails encore, cf. compte rendu d'entretien avec Habitat et participation le 30/08/2022) : chaque foyer finance son logement, dont il est propriétaire, et paye un loyer à l'association des habitants pour l'accès au terrain aménagé, aux espaces communs et sa participation aux charges communes (taxes foncières, eau, électricité...). L'association des habitants est titulaire du bail emphytéotique et paye à ce titre un loyer ("canon") au propriétaire du terrain. Il est d'usage que le propriétaire du terrain finance les aménagements (réseaux, terrassement, etc.), et parfois également les espaces communs. À la fin du bail (en général 99 ans), toutes les infrastructures non réversibles reviennent au propriétaire, sans indemnité. <https://hameaux-legers.org/nos-actions/accompagnement/collectivites>

Conclusion sur ces modèles inspirant

D'abord, en matière de prospection, d'acquisition, de gestion foncière et de concession de droits d'usage, les exemples inspirants montrent que ces fonctions sont toujours prises en charge par une entité dédiée. Certes, il peut aussi s'agir de deux entités distinctes au sein d'une même organisation, comme chez TEV, avec la fondation et la coopérative. La première est chargée de recueillir des dons, notamment fonciers, tandis que la deuxième vise à lever des fonds auprès d'apporteurs de parts ; pour autant, ces deux entités se concentrent exclusivement sur les aspects liés à l'acquisition ou la prise en gestion du foncier.

Par ailleurs, les projets du CLT-B et de TEV sont à des ASBL qui portent le même nom, qui emploient des personnes et ont pour mission des activités de plaidoyer, de services ou de recherche-action. Cette division permet, à première vue, de bien distinguer des missions dont les modèles économiques diffèrent grandement (en résumé levée de fonds, investissements et revenus tirés de loyers ou redevances d'un côté ; fourniture de services, marchands et non-marchands, et dépenses destinées à la ressource humaine essentiellement de l'autre). Cela permet également d'éviter que les déboires économiques de l'une n'emportent des conséquences sur l'autre.

A. Mise en œuvre juridique

Introduction : une structure faîtière wallonne et une structure par site

Les habitants ont exprimé des revendications d'autonomie vis-à-vis d'une foncière faîtière. Afin de laisser aux habitants de chaque site la liberté de définir l'organisation de leur terrain (aménagements, etc.), son modèle économique, sa politique en matière de loyers et de droits concédés aux habitants sur leur parcelle (location ou démembrements, et modalités), son offre (ex : possibilité de location d'habitations), ses moyens complémentaires de financement, la gouvernance de cette structure, etc., il est suggéré de mettre en place une structure par site. Pour rappel, la mutuelle foncière serait donc composée d'une structure faîtière unique (une fondation organisée en Community land trust) qui acquiert les droits sur différents terrains pour l'habitat léger, pour en concéder les droits de gestion (via démembrement ou sous-démembrement) à une structure propre à chaque site (asbl ou coopérative), elle-même gérée ou contrôlée par ses habitants.

Outre l'autonomie par site qu'elles rendent ainsi possible, les structures locales confèrent également une capacité de financement aux sites (par exemple pour l'aménagement du terrain ou la construction de communs). Ce sont aussi elles qui endossent les responsabilités légales et contractuelles portant sur l'ensemble du terrain. Elles permettent aussi de rapprocher l'habitant de son "loueur", qui n'est donc pas la foncière wallonne mais la structure de gestion du site.

i. Une foncière régionale selon le modèle des Community Land Trust ("CLT")

L'adoption par la mutuelle foncière du modèle des CLT apparaît pertinente, eu égard aux valeurs et aux préférences qui ont été communiquées par des habitants du léger dans le cadre de l'étude: difficulté d'accès à une ressource rare (le foncier), dès lors objet de spéculation, importance du caractère non lucratif d'une organisation qui se donnerait comme mission de faciliter l'accès au foncier pour l'habitat léger, et caractère impérieux du la gestion/contrôle d'une telle organisation par les habitants eux-mêmes. Partant, différents CLT nous ont été donnés en exemple par les habitants consultés.

Dans cette section, nous rappelons les objectifs généralement poursuivis par les CLT, ainsi que leur traduction en mécanismes juridiques. Nous formulons ensuite des idées pour la constitution d'une mutuelle pour l'habitat léger selon le modèle des CLT.

1.1 Community land trust: objectifs, caractéristiques et mécanismes généraux

Les CLT se caractérisent généralement par trois objectifs principaux¹ :

- **Le maintien de l'habitat dans un statut de logement abordable ;**
- **Le respect des aspirations démocratiques des membres ;**
- **La préservation des ressources naturelles.**

Les CLT sont des organisations d'intérêt général ou collectif, sans but lucratif. Les CLT gèrent une ressource foncière au profit d'une collectivité ou communauté, selon une approche de bien commun. De par son affectation au patrimoine du CLT, la ressource (ici, du foncier) devient propriété "perpétuelle et inaliénable" de la communauté, le CLT se voyant interdit de vendre ou d'exploiter les droits sur ses terrains, pour d'autres finalités que l'intérêt de la communauté. Il peut en revanche évidemment concéder des droits d'usage, par nature limités dans le temps, ce qui assure le retour automatique des droits aux CLT, et donc à la communauté. De la sorte, les terrains ne peuvent plus être appropriés par une personne (morale ou physique). Le foncier échappe ainsi au marché, et par là, à la spéculation qui caractérise ce dernier. Le CLT acquiert et gère ainsi des droits d'usage **pour la communauté**. La notion de « trust » en droit anglo-saxon désigne en effet cette idée de gestion d'un bien au bénéfice d'autrui².

En droit belge, les CLT recourent à la forme juridique de la fondation, pour réserver un patrimoine à une affectation spécifique³.

Le recours à la fondation (plutôt qu'une coopérative ou une ASBL) pour la mise en place d'un CLT se justifie donc par la spécialité légale de cette forme, qui consiste à affecter un patrimoine à un but désintéressé, et à sanctionner l'utilisation du patrimoine à d'autres finalités par un recours en annulation devant les juridictions⁸. Dans ce modèle, les terrains de la mutuelle foncière constituée en fondation devront donc impérativement rester affectés à l'habitat léger. Si les statuts de la fondation autorisent la vente de terrains, le produit de la vente devra être affecté à l'objectif de faciliter l'accès au foncier pour l'habitat léger.

¹ Y. MAURY, « De l'oubli à sa renaissance, Le modèle coopératif anglo-saxon des « Community Land Trusts » » in Les coopératives d'habitant, 2e édition, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 430.

² N. BERNARD, *Les communs (déjà) à l'œuvre dans le domaine de l'habitat : l'exemple du Community land trust*, J.T., 2022/33, p. 615.

³ La fondation est « une personne morale dépourvue de membres, constituée par un acte juridique par une ou plusieurs personnes, dénommées fondateurs. Son patrimoine est affecté à la poursuite d'un but désintéressé dans le cadre de l'exercice d'une ou plusieurs activités déterminées qui constituent son objet. Elle ne peut distribuer ni procurer, directement ou indirectement, un quelconque avantage patrimonial à ses fondateurs,

1.2 Mécanismes au service des objectifs des CLT

En vue de réaliser son objectif de maintenir le logement abordable dans l'intérêt de la communauté, les CLT se caractérisent par trois mécanismes. Nous les décrivons, avant de formuler des idées pour leur mise en œuvre dans un contexte d'habitat léger.

Un sol affecté perpétuellement à la communauté

Dans les CLT "bâti", l'affectation perpétuelle du sol au CLT (et donc à la communauté) se réalise au moyen d'une dissociation de la propriété du bâti et du sol. En droit belge, cette dissociation s'opère via un démembrement du droit de propriété (droit de superficie ou d'emphytéose). Le CLT reste propriétaire du sol et ne peut concéder d'autres droits que des droits d'usage sur le terrain (comme des démembrements), de manière conforme aux objectifs du CLT. Dans notre scénario où une structure locale gère chaque site, c'est à cette structure locale que la foncière régionale concède des droits démembrés. La structure locale, gestionnaire de site, peut alors gérer le site, dans le même but que la fondation (l'habitat léger), et ainsi concéder, à son tour, des droits d'occupation sur des parcelles à des habitants, dans le cadre d'un sous-démembrement ou d'une convention de location de longue durée (voir plus loin). Les habitants seront ainsi autorisés à construire ou installer une habitation sur le terrain du CLT et être propriétaire de celle-ci. A la fin de l'occupation, l'habitant perd les droits d'usage sur sa parcelle, laquelle est réaffectée par la structure locale à un autre habitant. A noter que les conventions octroyant des droits démembrés aux structures locales devront prévoir l'obligation de la structure locale de respecter la destination des terrains (leur affectation à l'habitat léger).

Maintien du caractère abordable du foncier

L'affectation perpétuelle du sol au CLT a également pour effet d'en déconnecter la valeur du marché. Le terrain n'étant pas susceptible de revente par l'habitant ou par le CLT, il n'a plus de "valeur marchande".

Afin de préserver le caractère abordable du logement, il serait judicieux de contraindre les structures locales à préserver le caractère accessible des parcelles, en leur imposant par exemple de respecter une certaine structure de prix (ex: prix coûtant, plus éventuelle marge pour constituer des réserves pour futurs aménagements, constitution d'un fonds pour une future acquisition de terrain, etc.).

Un second mécanisme, souvent utilisé par les CLT, pour maintenir le caractère abordable du logement est de réguler le prix auquel un habitant pourrait revendre son habitation (rappelons que contrairement au sol, l'habitant est propriétaire de son habitation et pourrait donc potentiellement la vendre au plus offrant). Cette régulation se

fait généralement par un plafonnement obligatoire du prix de revente de leur habitation par les habitants (et donc par une interdiction ou limitation de plus-value), par un droit de veto du CLT en cas de revente au-delà d'un certain plafond, ou encore par un droit de préemption sur l'achat, concédé au CLT. Cette régulation du prix de revente du bâti est nécessaire, en plus du blocage de la valeur du sol, si on veut préserver le caractère abordable du logement au fil des générations successives d'habitants. (Code des sociétés et des associations, art. 1:3).

Faut-il également réguler la revente de son habitation légère par un habitant du CLT, pour éviter spéculation et emballement des prix ?

Le danger d'un emballement des prix en cas de revente d'une habitation légère apparaît nettement moins aigu qu'à l'occasion de la revente de logements "en dur". Néanmoins, la revente de son habitation légère par un habitant pourrait être l'occasion pour lui de monnayer l'accès à la parcelle sur laquelle cette habitation est installée. Imaginons par exemple, qu'un habitant installé sur un terrain du CLT ait acquis son habitation pour 5000€, et revend son habitation installée, une année plus tard, à 7000€. Il semble évident dans ce cas, qu'en fixant un tel prix, l'habitant « vend », en quelque sorte, son droit d'accès au terrain. Évidemment, cela serait contradictoire à l'objectif du CLT, qui est de maintenir l'accès au foncier abordable et d'empêcher à cet effet la spéculation sur les terrains du CLT. Il est donc conseillé d'envisager les conditions auxquelles une habitation pourrait être revendue. Quel mécanisme mettre en place pour s'assurer que la parcelle ne fasse l'objet d'une spéculation, à l'occasion de la revente d'une habitation (droit de veto du CLT, droit de préemption ? Interdiction de revente ou de mise en location? Obligation de désinstallation?). Le mécanisme mis en place devra tenir compte de la pratique des "dessous de table" (il peut être inefficace de prévoir une formule obligatoire pour le calcul du prix de revente), ainsi que du fait que la structure locale ou la fondation n'a peut-être pas vocation à être propriétaire d'habitations et donc à elle-même racheter les habitations mises en vente par leurs propriétaires. Enfin, notons que ces considérations sont également applicables à la mise en location de son habitation par un habitant.

Gouvernance : la gestion participative du foncier

Traditionnellement, le CLT se caractérise par une gestion participative, effectuée par trois catégories de parties prenantes (« gouvernance tripartite »), représentées de manière égale dans les instances de gouvernance :

- **les habitants du CLT** : ils sont tout d'abord étroitement associés à la conception du bâtiment (pour les CLT portant sur du bâti), avant de participer aux décisions de gestion du patrimoine commun. On peut y voir une application du principe de ressource commune autogérée, caractéristique des communs ;
- **les riverains** : les constructions et l'usage du terrain ayant un impact sur ces derniers, leur inclusion dans la gouvernance vise notamment à limiter les problématiques d'opposition, et à favoriser plus positivement l'intégration du CLT dans le quartier;

- **les pouvoirs publics**, en raison notamment du fait que les CLT sont souvent subsidiés et ont une mission d'intérêt général.

Les animations-travaux avec les habitants du léger entrepris dans le cadre de l'étude ont démontré qu'il existe une importante préoccupation des habitants du léger quant à la gouvernance d'une organisation qui aurait pour mission d'organiser l'accès à du foncier pour l'habitat léger. Les participants sont unanimes pour dire qu'une telle organisation devrait être gérée de manière participative, avec/par et pour ses habitants. La crainte de voir se produire les dérives constatées dans la gestion du logement social a amené les participants à insister sur la nécessité absolue d'une telle gouvernance.

Comme pour les CLT portant sur du bâti, une gouvernance participative serait mise en place pour la gestion et le développement de la foncière régionale, mais également dès l'amont, lors de sa conception.

L'organe d'administration ("OA") de la foncière régionale (une fondation) comprendrait nécessairement un ou plusieurs administrateurs représentant les habitants des différents sites. La présence de représentants des habitants au sein de l'OA de la foncière régionale est un mécanisme par lequel la "communauté" gère la ressource qui lui est commune. Dans un premier temps, on pourrait prévoir un administrateur par terrain, car le modèle de la foncière devra encore être affiné, ce qui nécessitera de tenir compte des différents modèles d'habitat présents, d'obtenir des "retours" des terrains, pour s'assurer de la mise en œuvre efficace de la mission et entreprendre les ajustements nécessaires du modèle avec eux. Ces administrateurs auraient aussi pour mission de faire "descendre" l'information de la fondation vers les habitants, au niveau de chaque terrain. Cette fonction est également importante, en particulier durant les premières années, car la foncière régionale doit être "appropriée" moralement par ses habitants. Il est donc crucial qu'elle n'apparaisse pas comme une entité abstraite et éloignée, et qu'ils participent activement à sa construction. Il est d'ailleurs recommandé de réfléchir à d'autres dispositifs de gouvernance contribuant à cet objectif d'appropriation et de construction par les usagers.

A noter que, la présence d'habitants au CA du CLT ne doit pas laisser penser qu'un CLT est géré comme une sorte de "copropriété" par ses habitants. L'objectif de la foncière, imaginée ici, est en effet de faciliter l'accès au foncier pour les habitants du léger en Wallonie. Ainsi, tous les administrateurs sont au service de cet objectif, lequel dépasse l'intérêt des habitants du CLT à un moment M. Il est donc important que les administrateurs issus d'un terrain des habitants se mettent au service de cet objectif commun, et non au service de leurs intérêts ou de ceux des habitants de leur parcelle.

Afin de garantir la réalisation de sa mission, des expertises liées à l'habitat alternatif, à l'économie sociale (surtout les premières années) et à l'éducation permanente devraient également être présentes au sein du CA.

Notamment dans les premiers stades de son développement, lorsque la fondation pourrait ne pas disposer des ressources internes suffisantes, il sera essentiel de s'assurer que les compétences techniques suivantes soient

présentes au sein du CA: entrepreneuriat et finances, immobilier/construction, modèle des CLT, droit (droit des fondations, démembrements du droit de propriété, conventions d'occupation, urbanisme).

La pertinence de la participation d'autres parties prenantes (riverains, communes, Région wallonne...) à la gouvernance de la foncière régionale doit être évaluée en fonction de la mission précise qui lui sera donnée, de ses valeurs, et d'éventuelles contraintes de financement. Par exemple, si l'intégration réussie des sites dans leur environnement humain est considérée comme un aspect essentiel de la mission, on veillera à mobiliser un administrateur ayant une compétence utile à cet égard. Si cet objectif n'est adopté que par certains sites, on veillera plutôt à mobiliser un voisin ou le comité de quartier, etc., dans le CA des structures locales concernées. Néanmoins, et en particulier si l'intégration de l'habitat léger dans son environnement humain n'est pas au cœur de la mission, mais qu'une attention y est tout de même portée, d'autres dispositifs d'intégration de cette partie prenante pourraient être privilégiés, tels que la consultation périodique du voisinage, l'organisation d'événements les intéressant, etc. Il est essentiel de garder à l'œil que les administrateurs sont des personnes qui sont au service de la mission dans son ensemble, et qu'il peut être approprié de tenir compte des intérêts de parties prenantes diverses à travers d'autres dispositifs que leur présence au CA.

A noter qu'il n'existe pas en fondation d'assemblée générale, comme c'est le cas dans les ASBL ou les coopératives. Le seul organe légal est l'organe d'administration, qui a donc pour mission de gérer le patrimoine de la fondation conformément au but désintéressé arrêté par les fondateurs et consacré dans les statuts. Ainsi, contrairement à l'ASBL et à la coopérative, ce n'est pas une assemblée de membres qui évaluera et sanctionnera un conseil d'administration qui s'est éloigné des buts et finalités poursuivies, mais les juridictions, qui pourront annuler un acte ou une décision du CA qui serait non conforme aux buts poursuivis par la fondation. Par ailleurs, les finalités sont gravées dans le marbre étant donné, qu'une fois la fondation créée, ses fondateurs ne peuvent modifier ses finalités, alors que cela est possible en ASBL et en coopérative via une modification des statuts. Par conséquent, le choix de la fondation, pour affecter du foncier à l'habitat léger "de manière perpétuelle", à l'image des communs, nous semble approprié.

Afin néanmoins de garantir un contrôle continu des habitants sur la mutuelle sur le travail des administrateurs, différentes modalités de participation, voire de contrôle, par les habitants, pourraient être aménagées dans les statuts ou le ROI, tels que des consultations régulières, un droit de veto dans des cas précisément décrits, ou un "droit de recours" interne (en marge de leur droit de recours judiciaire), ou de révocation, dans l'hypothèse où les administrateurs prendraient des décisions non conformes aux finalités de la mutuelle. A noter cependant que de telles possibilités de sanction ne doivent pas non plus avoir pour résultat de forcer les administrateurs à prendre des décisions contraires aux intérêts de la communauté, appréhendée dans son ensemble (habitants d'aujourd'hui et de demain). Une sensibilisation des habitants à l'intérêt général poursuivi par la mutuelle aura ici son importance.

ii Une structure locale d'habitants par site

ii.1 Autonomie des habitants d'un site et cadre posé par les objectifs du CLT

Pour rappel, afin de permettre aux habitants de chaque site de décider de leur modèle d'organisation⁴ (modèle économique et équilibre financier, choix des aménagements et des infrastructures communes, relations avec le voisinage, importance du collectif, etc.) une structure par site est créée, et reçoit de la foncière régionale les droits de gestion du site. La structure locale est également l'interlocuteur de la commune, des impétrants, des assurances portant sur l'ensemble du site ou des communs, des organismes de crédit, etc., lorsque l'ensemble du terrain est concerné. Elle gère les entrées, établit les conventions avec les occupants, perçoit les loyers, gère les sorties, gère et organise les éventuelles locations d'habitations, préfinance au besoin les aménagements du site (raccordements, chemins, infrastructures partagées). Elle est libre de définir son propre modèle d'habitat léger groupé, mais a évidemment pour contrainte d'être à l'équilibre. Par exemple, ses loyers devront donc être fixés en fonction de ses coûts (payement des droits à la faîtière, charges financières liées aux éventuels emprunts qu'elle aura contracté pour l'aménagement du terrain, frais généraux, inclusion ou non d'un mécanisme de solidarité dans les loyers...). Aussi, comme il a déjà été évoqué, il peut être décidé d'encadrer néanmoins la liberté pour chaque site quant à la définition de son modèle, si l'on désire que certains principes, valeurs ou objectifs soient observés sur chaque site (préserver le caractère abordable de l'accès aux parcelles par exemple). Ces aspects sont développés plus bas dans la partie "Mise en œuvre financière".

Une structure locale et ses habitants pourraient-ils avoir pour objectif *in fine*, d'acquérir la propriété du site (typiquement après avoir remboursé sa valeur à la foncière régionale) ? Des habitants consultés dans le cadre de l'étude ont manifesté un tel intérêt. Il appartiendra aux fondateurs de la mutuelle de décider de cela. A noter cependant que rendre l'appropriation possible d'un terrain par un collectif d'habitants revient potentiellement à soustraire ce terrain au but visé par la foncière, soit l'affectation à la communauté, pour privilégier l'affectation à un groupe de personnes identifié. Une fois les droits de propriété acquis par un collectif (qui deviennent alors copropriétaires ou constituent une personne morale propriétaire), ils pourraient aussi à terme retourner ce terrain au marché et à la spéculation et ainsi fragiliser la mission du CLT.

⁴ Les habitants du léger ayant souhaité la création de plusieurs mutuelles foncières plutôt qu'une seule dans l'ensemble de la Région wallonne.

ii.2 Gouvernance de la structure locale.

Co-définition du modèle. Les structures par site seront également en priorité gérées par les habitants du site. Ainsi, bien que ces structures aillent notamment percevoir les loyers de parcelle auprès des habitants et assurer le respect de leurs obligations en tant qu'occupants, le modèle économique et les droits des habitants seraient en effet définis en amont par ou avec les habitants. Les habitants sont donc des deux côtés du rapport loueur/locataire.

Rôles de l'AG et du CA selon la définition de la mission. La participation des habitants à la gestion de la structure locale peut être plus ou moins intensive. Traditionnellement, les ASBL et les coopératives sont gérées par un organe d'administration. L'assemblée générale fixe la mission et laisse ainsi au CA le soin de décider et d'organiser la manière d'y parvenir (définition de la "stratégie") et d'en effectuer le suivi. L'AG n'intervient dans le processus que pour évaluer les résultats au minimum chaque année (ainsi que dans d'autres cas spécifiques prévus par le code des sociétés et des associations). L'AG rassemblant les habitants ne s'immisce donc pas dans le "comment", dans la stratégie. Néanmoins, on peut dans la mission préciser des contraintes, des valeurs, des principes à respecter, ce qui limitera la marge de manœuvre du CA. Un exemple de mission largement définie serait de "permettre l'installation, légalement sécurisée, d'habitations légères". Une version plus contraignante serait par exemple de "permettre une installation abordable, solidaire et légalement sécurisée, au terrain, en privilégiant la diversité par ses habitants". Le CA étant tenu de mettre en œuvre la mission, la définition de la mission constitue déjà un choix de gouvernance, et doit donc faire l'objet d'une attention particulière.

Responsabilités légales des administrateurs comme limite à l'aménagement des compétences de l'AG. Il est également possible de s'écarter des rôles légaux de l'AG et du CA, pour confier plus de pouvoirs à l'AG dans les statuts, c'est-à-dire, à l'ensemble des habitants du site (ex. "les augmentations de loyer doivent être votées en AG"). Néanmoins, cette possibilité est limitée légalement (elle n'a pas d'effet vis-à-vis des tiers, à l'égard desquels les administrateurs restent responsables des conséquences préjudiciables d'une décision prise par l'AG dans le cadre d'un tel élargissement de compétences). Il est donc conseillé d'évaluer avec soin les implications légales des dispositions consistant à donner une AG d'habitants plus que les compétences que ne lui en octroie le code des sociétés et des associations, et d'envisager les différentes options pour encadrer le CA, avant de faire un choix.

Mobilisation de parties prenantes. Par ailleurs, à l'image de la pratique de gouvernance multipartite des CLT, il peut être judicieux de mobiliser des parties prenantes complémentaires aux habitants dans la gouvernance de la structure locale (voisins, commune, propriétaire du site...). Tout comme pour la gouvernance de la fondation, cela doit être décidé compte tenu des différents aspects de cette mission, et de l'intérêt de ces parties prenantes à se mettre au service du projet. Ainsi, la présence d'un riverain au CA n'est pas judicieuse si son rôle se limite à "représenter" les riverains. Cette fonction de communication trouvera une meilleure mise en œuvre via d'autres mécanismes de participation.

ii.3 La sécurité juridique des droits d'occupation des habitants

Les moments de rencontres et d'interactions avec les habitants dans le cadre de l'étude ont conclu à une importante préoccupation de ceux-ci pour la sécurité juridique de leur droit d'occupation. La proposition de mutuelle foncière vise dès lors à produire une réponse à cette préoccupation. Ainsi, dans le modèle proposé, les structures locales concèdent des droits d'occupation de longue durée aux habitants, soit via la concession d'un droit de superficie ou d'emphytéose, soit à travers une convention de location de parcelle qui ne serait résiliable, par la structure locale, qu'en cas de non-respect manifeste de ses obligations par le loueur de la parcelle.

Démembrement de propriété ou location de parcelle ?

Ci-dessous, sont évoqués les éléments en faveur de l'un ou l'autre outil juridique.

Inadaptation des droits démembrés dans une série d'hypothèses

Le recours au démembrement (superficie, emphytéose) dans le contexte de l'habitat léger, s'il est incontestable qu'il octroie de larges droits et une durée prolongée aux habitants, doit être questionné, compte tenu des spécificités suivantes.

Concéder des droits démembrés aux habitants suppose que les parcelles soient cadastrées, ce qui entraîne des coûts supplémentaires, tels que les honoraires d'un géomètre et les frais administratifs, entre autres. Par ailleurs, comme nous l'a révélé l'étude des besoins, une partie significative du public de l'habitat léger valorise de manière importante le caractère organique de l'habitat collectif. Il s'agit pour beaucoup, non pas d'imiter l'habitat classique dans une formule légère, mais bien de rompre avec le cloisonnement des ménages, propre au modèle d'habitat classique, et de réinventer la manière d'habiter ensemble. Or, la division d'un terrain commun en parcelles préfigure le retour d'une dynamique de fractionnement et du chacun chez soi, limitant ainsi le champ de l'expérimentation de nouveaux modes d'habiter. Par conséquent, pour cette fraction du public de l'habitat léger, le fractionnement du terrain en parcelles individuelles peut apparaître à la fois inadapté et coûteux.

Aussi, les droits démembrés s'inscrivent par nature dans le long terme. Par exemple, l'emphytéose est caractérisée par une durée minimale de 15 ans, et est constituée par un acte authentique. Or, en comparaison avec un projet de construction classique « en dur », une partie des habitants du léger s'inscrivent pas leur installation dans la durée.

Les droits démembres sont, à l'instar du droit de propriété, des droits réels sur une chose. Ils sont donc par nature très largement conçus, conférant à leur titulaire des droits de pleine jouissance sur une chose. Or, une partie des projets collectifs d'habitats légers se profilent comme des projets de vie caractérisés par des valeurs de vie en commun, ne se limitant pas simplement à partager un terrain. Ainsi, il n'est pas rare que les projets collectifs d'habitats légers reposent sur des valeurs communes de "vivre ensemble". Par conséquent, les personnes s'engageant ensemble dans un projet collectif le font souvent en considération des personnes et de pratiques communes. La possibilité de rejoindre un projet d'habitat collectif implique donc souvent l'adhésion à des pratiques et des valeurs qui se traduiront juridiquement par une limitation des droits octroyés. Ainsi par exemple, l'interdiction d'acquérir un droit d'usage dans une perspective d'en faire un bien d'investissement via de la location, des limitations quant au type de construction à réaliser sur la parcelle, la limitation du droit d'ériger des haies, etc. Or, trop de limitations ainsi apportées au droit de pleine jouissance des droits démembres seraient susceptibles de dénaturer ce droit, pouvant donner lieu à une requalification de la convention. Il conviendra donc de vérifier avec un expert si les règles qu'il sera demandé à l'habitant d'observer restent compatibles avec un démembrement du droit de propriété.

Les droits démembres comportent un mécanisme d'accession, opérant automatiquement au terme de la superficie ou de l'emphytéose⁵. En vertu de ce mécanisme, les constructions et plantations érigées par le titulaire du droit démembre deviennent la propriété du propriétaire du sol. Ainsi la propriété des constructions considérées comme immeubles sont automatiquement transférées à la fondation à la fin du droit démembre, qui ne peut en effet en exiger le démantèlement. Dans un contexte d'habitat léger, cela pose plusieurs problèmes.

- Si la fondation n'a pas vocation à gérer des habitations, elle devra soit revendre l'habitation ou la mettre en location (après avoir éventuellement remis en état et aux normes), soit procéder elle-même au démantèlement pour libérer la parcelle pour l'usager suivant. Cela nous éloigne sans conteste du modèle de « mise à disposition de foncier pour permettre aux habitants d'y installer leur habitation ». A noter également à ce sujet, que l'importance de pouvoir déterminer les caractéristiques de son habitation nous est revenue comme un critère important à l'occasion de l'étude des besoins ;
- L'accession est normalement assortie d'une obligation d'indemnisation de l'habitant sortant, ce qui pèsera sur le plan financier et la trésorerie de la fondation ;
- Pour une partie du public de l'habitat léger, il importe de pouvoir repartir avec son habitation, ce qui semble en effet une fonctionnalité inhérente à l'habitat léger ;

⁵ L'emphytéose est un droit réel d'usage conférant le plein usage et la pleine jouissance d'un immeuble (terrain ou construction immobilière). Ce droit comporte celui d'ériger des constructions et des plantations, donc l'emphytéote sera aussi propriétaire durant la durée de l'emphytéose.

Une solution pour contourner le problème de l'accession pourrait consister à interdire la construction de toute habitation considérée comme immeuble. Cependant comme mentionné précédemment, il conviendra de vérifier si une telle restriction est compatible avec la nature large des droits de superficie ou d'emphytéose.

Des conventions de location de parcelle de longue durée

Compte tenu des questions que pose la constitution de droits démembrés pour l'habitat léger, le recours à de la location du sol pourrait constituer une alternative intéressante. Rappelons que le recours au « bail de résidence principale » est exclu lorsque l'habitant est propriétaire de l'habitation, ce qui sera souvent le cas ici. Il s'agit donc ici d'aménager des droits sur le sol en faveur des habitants. Une "simple" convention de location de parcelle pourrait s'avérer suffisante. Le droit commun de la location est en effet largement supplétif, permettant aux parties d'en aménager les clauses selon leur volonté. Ainsi, compte tenu d'une préoccupation courante des habitants du léger, les conventions de location pourraient être conçues de manière à ne pas donner de droit de résiliation au loueur (en dehors de quelques hypothèses de non-respect des obligations de la convention comme l'obligation de verser le loyer). La convention pourrait au besoin interdire l'installation en vue de la mise en location de l'habitation par exemple, ou conditionner la location à des hypothèses spécifiques d'événements de vie (départ temporaire), voire à une acceptation du loueur par le collectif des habitants du site.

La convention pourrait aussi spécifier le type d'habitations pouvant être installées, afin d'éviter la construction d'habitations avec une forte emprise au sol, difficilement amovibles au départ de l'habitant. L'obligation de retirer l'habitation à la fin de la location du sol, et de remise en état du sol pour l'installation d'un nouvel habitant, pourraient venir garantir la pérennisation de l'accessibilité du terrain, conformément à la mission de la fondation. De même le versement d'une caution afin de garantir cette obligation pourrait être prévu afin que les coûts du retrait et de remise en état du sol ne soient pas supportés par la communauté.

Encart - la location d'habitations légères

Bien que nous ayons constaté que la location d'habitations légères n'ait pas cours parmi les habitants du léger que nous avons pu interroger, cette proposition a néanmoins suscité de l'intérêt.

Ainsi, éventuellement la foncière régionale ou plutôt les structures locales pourraient également proposer des habitations à la location. Dans ce cas, un bail de résidence principale pourrait être conclu avec l'habitant, voire une convention de bail dont les parties détermineraient le contenu.

Nous avons notamment pensé que cela pourrait intéresser des personnes non désireuses ou dans l'impossibilité d'acheter leur habitation, ou encore des personnes qui envisagent l'installation sur un site donné de manière transitoire. Nous pouvons également imaginer qu'une structure d'aide au logement contracte une occupation d'un site avec la foncière, et aménage ce terrain avec des habitations 'clé sur porte' à louer, comme l'imagine Infirmiers de rue ASBL.

Bien que cela réponde à un besoin spécifique qu'il y aurait lieu d'affiner, il pourrait également être envisagé de proposer une formule de location-vente. Après avoir versé les loyers durant une certaine période, l'occupant pourrait en acquérir la propriété. Cette formule comprend donc indirectement une offre de financement, laquelle peut se révéler utile alors que l'acquisition des habitats légers ne peut faire l'objet d'un prêt hypothécaire. Elle requiert cependant que la structure locale puisse préfinancer l'acquisition de l'habitation. Bien évidemment cette formule devra faire l'objet d'une analyse financière afin de tenir compte des besoins l'habitant et des contraintes de la de la structure locale. Par ailleurs, la mise en location d'habitations déclenchera l'application de normes au respect desquelles la structure locale devra veiller (sécurité, salubrité).

Encart - Diversité des besoins parmi les habitants du léger

On le voit, l'analyse qui précède vise une approche spécifique de l'habitat léger. Cette approche spécifique de l'habitat léger ne vise pas à reproduire l'habitat classique, dans une version moins coûteuse, mais plus généralement à développer des formes alternatives d'habiter, y compris d'habiter ensemble, et dont le caractère léger de l'habitation n'est qu'une application.

Cette approche de l'habitat léger collectif accorde une importance relative à la parcellisation des espaces de vie et à l'individualisation des prérogatives. En revanche une importance particulière est accordée à la préservation d'un espace d'expérimentation de nouvelles pratiques d'habiter, dans ses composantes de logement mais aussi sociales, productives, éducatives.

Cette approche n'occupe cependant pas la totalité du spectre de l'habitat léger d'aujourd'hui et de demain. Le recours à l'habitat léger peut en effet reposer principalement sur des motivations économiques (logement à moindre coût). A ce jour, les campings d'habitat permanent semblent constituer la principale réponse aux besoins de ces habitants. Notre étude de terrain ne nous a pas mis suffisamment en contact avec ces habitants et nous ne pourrions donc qu'émettre des hypothèses concernant leurs besoins et les réponses appropriées à y apporter. Pour ces habitants du léger, nous émettons ainsi l'hypothèse d'un intérêt plus marqué pour l'individualisation des parcelles et la sécurisation des droits dans le temps. Le recours à la parcellisation et à des démembrements n'apparaît donc pas inapproprié dans le contexte de ces pratiques.

iii. Une coopérative de services

Pour rappel, il s'agirait pour cette structure de proposer divers services, tels que :

- Aide/défense en vue de l'obtention d'un permis d'urbanisme et autres aspects réglementaires ;
- Accompagnement des collectifs ;
- Aide à la contractualisation de l'occupation de terrain appartenant à un tiers ;
- Défense de l'habitat léger afin que soit pris en compte ses spécificités au niveau réglementaire (urbanisme, normes énergétiques pour les habitations, ...) ;
- Aide sur les aspects techniques ;
- Aide à la structuration des collectifs ;
- Intermédiation entre les collectifs et les communes (ou la Région wallonne) ;
- Etc.

Les caractéristiques distinctives de cette coopérative pourraient être :

- Une finalité d'intérêt général et de services à une communauté ;
- Une gouvernance démocratique ;
- Une gouvernance par ses bénéficiaires (les habitants du léger, principalement), mais néanmoins une mobilisation des autres parties prenantes (communes, pouvoirs subsidants...) ;
- L'affectation des bonis au développement de la mission ;
- L'absence de plus-values sur les parts ;
- Un agrément comme Entreprise sociale.

B. Mise en œuvre financière

Afin de finaliser les hypothèses de test de notre prototype, nous devons définir des caractéristiques financières. Rappelons que nous sommes parvenus à déterminer trois types de structures qui nous semblent le modèle le plus adéquat à tester (une foncière wallonne, une structure locale par projet collectif d'habitants (asbl ou coopérative) et une coopérative de service) ; leurs compétences et leurs activités sont délimitées ; leurs relations juridiques potentielles ont été analysées et circonscrites à celles qui nous semblent les plus adaptées.

Nous allons décrire, de façon simple, les hypothèses financières de chacune de ces structures en soulignant leurs relations entre elles et leurs implications : quelles sont leurs hypothèses d'investissements ; leur mode de financement ; leurs hypothèses de dépenses courantes ou occasionnelles ; enfin leurs hypothèses de revenus.

Rappel de l'objectif : développer des hypothèses financières cohérentes avec nos développements ci-dessus afin de tester la faisabilité financière du projet.

i. Les hypothèses du modèle financier de la foncière

a) Les investissements

Nous avons vu que pour déployer la fonction d'accessibilité du terrain à des habitants, la foncière aurait notamment pour mission d'acquérir ses droits d'usage. Cette mutation, au sens juridique du terme, nécessite de mobiliser des fonds importants en vue de l'acquérir. L'acquisition en propriété du terrain n'est d'ailleurs pas la seule piste, un droit d'usage est fortement conseillé pour l'accès 'démocratique' à un terrain ; bail emphytéotique, droit de superficie, ...

L'hypothèse d'une acquisition des terrains

Le coût d'un terrain peut être très variable d'une province à l'autre de la Wallonie. Une simple recherche sur internet montre une amplitude de prix allant de 20 € à plus de 100 € le mètre carré, selon la localisation et la pression foncière. Certaines personnes du Focus group ont fait remonter que des hypothèses de prix à 50 € le mètre carré étaient un peu trop optimistes au regard de ce qu'ils rencontraient. Compte tenu du fait que les habitants cherchaient des zones où la pression foncière n'est pas minimale, nous proposons d'orienter nos simulations vers un prix moyen autour de 80 € le mètre carré. Nous pourrions affiner notre hypothèse en sélectionnant des terrains réellement mis en vente, avec une pondération majoritaire pour des zones près des

services nécessaires mentionnés parmi les besoins (*cf. supra*) et une pression financière relativement importante (en rapport aux densités de population notamment).

Sur un terrain, nous prévoyons une moyenne de 400 mètres carrés par habitat (4 ares), ce qui correspond à une distance minimale délimitant chaque espace d'habitat. De nombreux habitants ont fait part de leur volonté de pouvoir bénéficier d'un espace supplémentaire d'une part car l'habitat en léger favorise la vie en extérieur et d'autre part afin d'y mener des activités diverses (potagère, loisir, ...). Nous ajouterons donc 1 are par habitat.

Chaque acquisition d'un terrain est soumise à l'obligation de payer des droits d'enregistrement et des frais notariaux dont nous devons prendre compte dans nos simulations.

Rappelons qu'un terrain n'est pas amortissable comptablement.

S'agissant de l'hypothèse du nombre de terrains à acquérir, nous envisageons de procéder de deux manières :

- Procéder à un calcul visant à connaître le coût pour un nombre donné d'habitats et une série de frais d'aménagement et de services (nous verrons plus bas dans la partie revenus). Par exemple, si la foncière acquiert un terrain pour 200 habitants, puis 25 terrains pour 8 habitats, etc.
- Prendre une hypothèse de croissance d'acquisition par an. (voir en PHASE 3 où /comment rechercher et définir une telle hypothèse...)

Les aménagements

Un terrain viabilisé est une condition *sine qua non* d'implantation pour les habitants (*cf. supra*), il nécessite donc des aménagements qui pourraient être financés par la foncière. Les aménagements comprennent essentiellement trois grands types de travaux : le raccordement des impétrants, les réseaux sous voirie, et les voiries.

Voici un exemple de simulation des coûts pour un terrain pouvant comprendre 8 habitats (*NB : le total ne correspond pas au montant des articles, car on y ajoute une hypothèse de coûts d'acquisition – prix 2022-23*) :

Article	MM	Un.	Qte Livr.	PU	Tot
Voiries					
Déblaiement préalable du terrain - enlèvement de terre arable	QF	M2	400,00	1,4 €	560 €
Fouilles de fondation - fouilles de fondation ordinaires (type I ou II)	QF	M²	120,00	24,0 €	2 880 €
Bordure en béton, type ID4, largeur : B = 60 mm, hauteur : H = 200 mm, élément droit, longueur: L = 1m	QP	M	80,00	29,0 €	2 320 €
Fondation en empierrement discontinu, calcaire - 7/32, Ep. = 20cm	QP	M2	400,00	12,0 €	4 800 €
Sous-fondation de type granulaire, type 1, épaisseur : Ep. = 15 cm	QP	M2	400,00	6,0 €	2 400 €
Revêtement hydrocarboné : Enrobés à squelette sableux, AC-20base3-1 - épaisseur E = 60 mm	QP	M2	400,00	16,0 €	6 400 €
Revêtement en dolomie stabilisée 0/14 et 0/7 ép. 10cm	QP	M2	600,00	31,1 €	18 662 €
					38 022 €
Raccordement impétrants					
Raccordement impétrants (ELEC/EAU/PROXIMUS)	QP	PC	8,00	1 233,0 €	9 864 €
					9 864 €
Réseaux sous voirie					
Fourreau annelé pour canalisation energie (eau, elect, gaz, belgacom) yc tranché sur profondeur 60 cm	QP	M	120,00	28,0 €	3 360 €
Canalisations d'égout - matière synthétique / pvc	QP	M	120,00	31,2 €	3 738 €
Chambres de visite - béton préfabriqué	QP	PC	7,00	320,0 €	2 240 €
Couvercles & grilles - couvercle double	QP	PC	7,00	105,7 €	740 €
Citernes d'eau de pluie - béton / préfabriqué 3000 litres	QP	PC	4,00	1 500,0 €	6 000 €
					16 078 €
TOTAL					106 114 €

Nous commencerons par prendre l'hypothèse conservatrice que chaque terrain devra être aménagé selon les caractéristiques mentionnées ci-dessus dans le tableau.

Les espaces communs hors viabilisation du terrain

Bien qu'en avançant dans l'étude du modèle cette hypothèse est de moins en moins retenue, nous avons évoqué la possibilité que la foncière puisse financer des travaux sur des espaces communs qui ne relèvent pas de la viabilisation du terrain (*cf. supra*⁶).

Sur la base de nos retours du focus group, nous comprenons qu'il y a un besoin à pouvoir disposer au minimum d'un local de type buanderie, puis d'un local polyvalent. Nous prendrons l'hypothèse de l'aménagement d'un local de 60 mètres carrés.

Toutefois, rappelons que certains exprimaient le souhait de pouvoir faire de l'auto-construction, et de plutôt bénéficier d'ateliers de formation et/ou d'accompagnement. Dans ce cas, ce service serait plutôt fourni par la coop de service, voire celle-ci orienterait vers des structures spécialisées en la matière. Par conséquent, nous garderons l'hypothèse d'un aménagement de ces espaces pour une majorité des habitants, mais non la totalité (par exemple 80%).

Le prix au mètre carré avoisinera les 2.000€, donc 120.000€ pour un local de 60 m².

⁶ Pour rappel, ces espaces pourraient inclure une buanderie, un local polyvalent, un équipement permettant l'autoproduction d'énergie, une plaine de jeux et des espaces collectifs extérieurs, des espaces de stockage (garage, affaires, etc.), des espaces de confort (sauna, bain, mobilier extérieur, etc.), etc.

b) Les coûts fixes et variables de la foncière

La foncière étant une entreprise, des coûts incompressibles à la personne morale s'imposent à elle, et, a fortiori, aux deux entreprises si nous en comptons deux (la fondation et la coopérative) : Cotisation INASTI, frais de comptable, frais bancaires, tarif du dépôt annuel à la BNB sociétés (abrégé PDF – si le comptable ne le facture pas), assurances hors RH (incendie, vol, autos, crédit, frais généraux, etc.), responsabilité civile administrateurs, frais d'établissement et notariaux, etc.

On imagine qu'une entreprise qui démarre pourrait nécessiter des frais de démarrage annexes liés à sa visibilité (communication, identité visuelle, etc.). D'autres frais annexes peuvent concerner des conseils juridiques (honoraires d'experts – avocats).

Enfin toute entreprise nécessite un temps de gestion incompressible. Soit nous avons un Organe d'Administration dévoué et bénévole qui mène la stratégie et l'opérationnel (instruction et démarchage pour l'acquisition ou contractualisation en rapport au foncier), éventuellement avec un budget de conseil/consultance ou il y a un 'permanent' engagé pour le réaliser.

C'est pourquoi nous prendrons l'hypothèse d'intégrer entre 0,5 et 0,80 ETP pour traiter les questions administratives et de coordination (pouvant par exemple inclure les relations avec les habitants et/ou la structure locale pour des questions liées aux baux). Attention, nous n'inclurons un temps de travail pour la gestion administrative des projets d'habitats (par exemple comptabilité, s'assurer que les paiements sont bien faits, animation du collectif d'habitants, ...) que dans la mesure où un nombre suffisamment élevé de projets voyaient le jour, afin de bénéficier d'économies d'échelle permettant aux structures locales de mutualiser ces tâches au sein de la foncière. Nous calculerons un seuil en nombre d'habitats au-delà duquel il sera alors intéressant aux structures locales de mutualiser et à la foncière de créer un ETP dédié.

Sans revenir sur le descriptif de la fonction de prospection (*cf. supra*), rappelons que des tâches impliquant les relations avec des propriétaires, des phases de négociation et de levée de fonds occuperaient un temps certain. La communication, le plaidoyer et le relationnel extérieur en vue d'apporter des réponses à des cadres légaux (par exemple aider les habitants vivant dans les campings en étant un porte-voix), pourraient s'ajouter à ces tâches. Dans une hypothèse conservatrice, l'ensemble de ces tâches pourraient constituer jusqu'à 1,5 ETP.

c) Les financements de la foncière

Rappelons que nous avons pris pour hypothèse que la foncière pouvait être une fondation, une coopérative, ou les deux à la fois, comme nous illustrent les exemples pour le foncier agricole avec *Terre-en-vue* (une ASBL, une coopérative et une fondation privée) et l'immobilier avec la *fondation publique CLT-B*, les coopératives *Fair Ground Brussels SC*. Et F.G. Wallonie SC les ASBL AIS et bientôt la fondation privée *Fair Ground Belgium*.

S'agissant des apports,

Pour la fondation, les avoirs se font sous forme de dons en argent (donations et/ou subsides) ou de donations foncières. SI le modèle économique le permet (entrées financières suffisantes), la fondation peut emprunter soit en emprunt hypothécaire classique, soit en obligation, soit en certificat immobilier (Annexe ...).

Quant aux apports d'une coopérative, elles s'opéreraient non sous forme de don mais par levée de fonds par prise de parts.

Les apports de la coopérative serviraient à financer des projets, voire un projet en particulier. A titre d'exemple, un collectif contacte la foncière pour l'aider à acquérir un terrain. ; la foncière lance une campagne de levée de fonds avec le collectif ; la foncière collecte les apports, achète le terrain et le met à disposition du collectif via emphytéose. Les preneurs de parts seraient diversifiés, en fonction des campagnes de communication et des public cibles visés. La mutualisation en une seule foncière pour la région wallonne permet de mutualiser le risque et consolider le bilan au fur et à mesure des acquisitions.

On pourrait solliciter que des futurs habitants contribueraient aux apports. Nous ne sommes pas dans une coopérative d'habitants, qui lierait l'achat des parts au calcul du montant de la participation financière de ceux-ci (si une banque a pour principe de faire 80 % de prêt hypothécaire sur la valeur, les 20 % peuvent être le montant déterminé de prise de participation de l'habitant). Ainsi, même un exemple comme la coopérative Wooncoop ne serait pas suivi. Bien qu'elle ressemble davantage à une coopérative de financement (type Fair Ground, TEV) du fait de nombreux projets qu'elle finance, elle lie néanmoins le montant des loyers à payer aux apports des habitants. Attention aussi que si le 'coopérateur habitant' n'a pas de loyer car il a apporté le capital, il risque d'être taxé sur un avantage en nature de société. Un loyer permet d'éviter cela.

Enfin, dans la simulation financière, nous devons porter notre attention sur les hypothèses de temporalité d'entrée et de sortie des flux : il est plus que probable que les flux sortants liés à la main d'œuvre et la mise en marche de la structure précèdent les flux entrants (loyers, PAF, etc.). Il serait intéressant de trouver une source de financement institutionnelle pour financer ce laps de temps. Des retours d'expérience de TEV et d'autres acteurs à déterminer seront à prendre en compte.

d) Les revenus de la foncière

La soutenabilité financière de la foncière sera assurée si elle reçoit en revenus au minimum l'équivalent de son prix de revient. Toutefois il est courant que des structures immobilières connaissent des déficits durant les premières années, l'important étant alors de garder une trésorerie positive.

Dans l'hypothèse où nous aurons une foncière qui acquiert le terrain au bénéfice d'une structure locale (coopérative ou ASBL), ce serait cette dernière qui paierait une participation aux frais à la foncière. De leur côté, les habitants paieraient leurs participations respectives à leur structure locale.

La finalité de la foncière est désintéressée et donc tout bénéfice sera réinvesti dans la structure, avec éventuellement une distribution limitée de dividendes si c'est une coopérative. Elle recherche donc avant tout l'équilibre financier et, ce faisant, nécessite de couvrir ses frais à l'aide des entrées de la structure locale (que nous appellerons PAF-SL).

Les outils de démembrement des baux emphytéotiques ou du droit de superficie

Ceux-ci seraient naturellement envisagés et garantiraient la protection du foncier tout en le rendant plus démocratique au sens financier. Dans une perspective d'accessibilité pour les habitants, il pourrait être envisagé de tester une durée longue, de 99 ans par exemple.

Faisons un rapide calcul de coin de table pour choisir de tester cette intuition en phase 3 : un terrain coûte 50 € le mètre carré (hors travaux de viabilisation), l'habitant en occupe 4 ares, et 2,4 autres pour les voiries et des surfaces communes diverses, soit 6,4. Le coût total est de 32.000 € (640*50). En divisant par 99, on obtient une annuité de 323 €, et donc une mensualité de 27 €. Il est certain que ce montant est conforme aux critères d'accessibilité pour les habitants. De plus, les droits d'enregistrement sont de 2 % et non de 12.5 % de la valeur fiscale du terrain.

Si la foncière exécutait des travaux, nous pourrions faire payer l'équivalent de la dotation de l'amortissement de l'investissement à son usager (par exemple, raccordements des impétrants et des réseaux sous voirie à 99 ans, voiries elles-mêmes à 30 ans).

Parmi les autres frais que paye la foncière et qu'il faudrait couvrir, nous pensons qu'il ne serait pas juste de les faire supporter entièrement par les premiers habitants. La plupart sont en effet des coûts fixes ; par exemple nous devons encore vérifier (auprès de projets par exemple comme celui de Pincemaille) quelle

corrélation nous pouvons établir entre la croissance des projets d'habitats (et de quelle taille) et la croissance des ETP. Il serait plus juste de faire payer un forfait aux structures locales, afin de couvrir une partie de ces coûts et de ne pas surcharger injustement les premiers projets de la totalité de ce coût, mais plutôt d'entrer dans une logique d'économies d'échelle. Pour établir ce montant forfaitaire, nous proposons de comparer au préalable les résultats des projections de revenus de loyers couvrant les terrains et les travaux d'aménagement avec les projections du prix de revient permettant de garder l'équilibre. L'écart entre les deux devrait nous donner des pistes sur l'ajustement de ce montant forfaitaire.

Bien sûr, nous allons opérer de façon itérative : si les projections donnaient des chiffres bien trop négatifs, nous serions dans l'obligation d'ajuster à la hausse la partie des PAF couvrant l'acquisition et les travaux, voire de revoir notre modèle et d'imaginer d'autres combinaisons.

La location de parcelles

ii. Les hypothèses du modèle financier de la coop de services

Bien que nous ayons constaté l'évidence de l'opportunité de créer une telle structure, nous ne pourrions aller au bout d'une étude poussée car elle ne relève pas de l'objet du projet-pilote. Cependant, il est indispensable de définir des orientations pour la suite et opportun de créer une équation de création sur la base d'hypothèses, certes non abouties, mais pour le moins cohérentes avec les éléments que nous avons déjà présentés dans cette étude.

a) Les investissements

A moins d'émettre l'hypothèse de l'achat d'un espace, nous ne voyons pas d'investissements importants à opérer pour le lancement d'une telle structure. Ainsi, hormis le matériel « classique », un peu de matériel informatique et une imprimante pourront être introduits dans la simulation financière.

b) Les coûts fixes et variables de la coop de service

Nous sommes en présence d'une entreprise de services. Ainsi les coûts émaneront surtout de la RH. Quelques inspirations à creuser : la liste des activités recoupe pour beaucoup celles de Hameaux légers ; de même le modèle de développement imaginé rappelle celui de TEV. Une analyse plus fine des obstacles et une prise en compte de leurs recommandations nous servira à évaluer le nombre d'ETP, leurs fonctions et leur évolution dans le temps. Cependant, comme nous le disions plus haut, même ces informations ne seront pas suffisantes pour évaluer finement les coûts à mettre en place.

c) Les revenus de la coop de service

Le modèle français de Hameaux légers est séduisant mais est-il transposable ? Bien que nous souhaitions que la « coop de services » fournisse des conseils rémunérés aux communes, nous n'avons jusqu'à maintenant pas de connaissances du gisement et de l'appétence des communes pour ces types de services. Des acteurs comme Habitat et Participation, le RBDL ou le RWDH pourraient être des interlocuteurs opportuns pour initier cette recherche.

Les revenus tirés des projets des habitants doivent-ils aussi suivre le modèle de Hameaux légers ? De leur côté, ce modèle est tenable dans la mesure où ils tirent des revenus « marchands » (ce sont leurs termes) issus des conseils des communes, ainsi que des subsides. Par conséquent, il sera nécessaire de trouver les moyens, pour les habitants (via la structure locale ou en commun) ou pour la coop de services, de financer une activité de conseil.

d) Les financements de la coop de service

Là encore, il n'est pas aisé de définir les modes de financement tant que nous n'avons pas défini les besoins des différentes parties prenantes et les contours exacts des activités à mener.

Nous nous contenterons de quelques évidences : des dons si c'est une asbl et des parts si c'est une coopérative. S'agissant des subsides, nous imaginons trois types de subsides en fonction de leurs finalités :

- Un subside de démarrage (ex. bourse coopérative si c'est une coopérative ; un subside projet-pilote spécifique de la DGO6 ; ...)

- Un subside pour financer un projet d'accompagnement en particulier (exemple : en cas de nouvel appel à projets similaire à celui de Profondeville, la coop de service pourrait candidater)
- Un subside à destination des structures locales ou des habitants en vue de bénéficier d'une prise en charge des coûts de l'accompagnement par le pouvoir subsidiant (par exemple 80% des coûts HTVA si les habitants décident de créer une coopérative ; ce subside nécessiterait que la coop de services soit agréée auprès de l'organisme gestionnaire chèques entreprises *vérifier les conditions lors de la phase 3*).

iii) Les hypothèses du modèle financier de la structure locale

Rappelons que la structure pourrait prendre la forme d'une coopérative d'habitants ou d'une ASBL.

a) *Les investissements*

Les attentes d'aménagements et infrastructures peuvent fortement varier d'une communauté à l'autre. Prenons l'aménagement des voiries et des impétrants, certains projets viseront une sobriété dans l'aménagement des voiries ou une certaine autonomie énergétique, d'autres reproduiront un modèle plus classique de style lotissement voire d'étalement de l'habitat ce qui signifie des coûts de voirie. C'est pourquoi nous préconisons que les structures locales prennent un maximum d'investissements (pour l'estimation des coûts voir *supra cf. 1.4.4.1.1., point « Aménagements »*).

L'acquisition des habitats seraient prises en charge par les habitants ou seraient prise en charge par la structure locale si on est dans une logique de location (ex Infirmier de rue ASBL qui souhaite explorer la question).

b) *Les coûts fixes et variables de la structure locale*

Les coûts pourraient inclure :

- Les dépenses courantes liées au gaz, l'électricité, l'eau des espaces communs
- Précompte immobilier
- Frais de comptabilité
- L'entretien des communs

- La gestion courante de la communauté
- Autre...

Dans quelle mesure la structure locale paierait pour de la RH ? Les habitants semblaient enclins à s'investir bénévolement dans la gestion de leurs communs. Pour autant, certaines tâches pourraient nécessiter une main d'œuvre dédiée de façon incompressible si la taille du terrain et le nombre d'habitats l'exigeaient, voire d'autres critères comme la présence d'arbres nécessitant le ramassage de feuilles, etc. Ainsi, à Pincemaille, pour plus de 70 foyers, la maintenance nécessiterait 0,5 ETP, ou 1 ETP complet pour le printemps et l'été.

c) Les financements de la structure locale

La structure locale peut se constituer en ASBL ou en coopérative, et donc bénéficier de dons ou d'apports de parts de ses coopérateurs. Le choix entre ASBL et coopérative se fera selon le montant des investissements et son financement. La coopérative est plus cher à la constitution et à la gestion mais permet plus facilement de mobiliser du capital d'autant si les rentrées financières permettent de le rémunérer. Il est aussi possible qu'un collectif constitue une coopérative pour aménager le terrain et une ASBL pour animer et organiser la vie sociale.

Dans le cas d'une coopérative, les habitants apportent des capitaux sous forme de parts afin que la coopérative d'habitants investisse dans les aménagements que nous avons présentés plus haut. L'idéal serait un bon équilibre entre capitaux mobilisé par les habitants (ex 20 %) et complément de capitaux d'investisseurs/invest public/sympathisants et prêt pour le solde.

La part de coopérateur pourrait être plafonnée à sa valeur nominale (donc sans plus-value) en cas de remboursement mais bénéficier d'une indexation à l'inflation, ceci afin d'être conforme à l'agrément «**Coopérative comme Entreprise Sociale**». En cas de déficits de la coopérative, et afin que la valeur unitaire de la part ne baisse pas (souvent du fait des dotations aux amortissements d'un actif immobilisé – type bâtiment), la coopérative d'habitants pourrait décider d'une réévaluation d'actifs afin d'augmenter la valeur unitaire de la part. Mais cette réévaluation pourrait également créer des tensions suite aux attentes de retrait de parts réévaluées. Des règles de retrait doivent être bien définies.

Exemples :

- Les habitants ont des parts sans dividende (bénéficie avant tout à l'accès, les investisseurs ont des parts avec dividende afin d'attirer des moyens financiers)
- Les habitants ne peuvent récupérer leur part que s'ils quittent

- Imaginer une prise de part continue des habitants, ce qui permet de constituer une micro- épargne en cas de départ (intéressant pour des projets avec public fragilisé tel le sans abrisme)
- L'évolution de la valeur de la part est bien déterminée ; bilantaire ?, échange entre tiers avec valeur indice santé ? ...

Enfin, la structure locale pourrait bénéficier d'apports institutionnels :

- Subsidés faisant suite à des appels à projets
- Apport en parts de W-Alter

d) Les revenus de la structure locale

La structure locale est aussi une entité juridique qui se doit de garder un équilibre financier entre ses recettes et ses dépenses. Rappelons que dans nos hypothèses la structure locale paye une location et autres frais à la foncière. Il n'existe pas de manière unique dans la façon qu'aurait la structure locale à ventiler ce coût : elle pourrait se baser sur la taille de la parcelle ; ou bien de façon égalitaire par habitat ; ou bien en fonction des rémunérations comme certaines coopératives d'habitants tentent de le faire. Bref, il existe une multitude de façons de définir les strates d'une participation aux frais. Il n'en existe pas de meilleure qu'une autre. Elle doit *a fortiori* être adaptée aux aspirations du collectif et au degré de solidarité qu'il souhaite y mettre, sans aucun jugement de valeur.

VIII. Le point de vue des Habitants du Léger



L'histoire de cette étude est aussi l'histoire d'un partenariat difficile entre habitants du léger et acteurs de l'économie sociale. Dès le départ, les trois Agences Conseils, à l'initiative du projet, avaient proposé à Habitat et Participation de prendre part à cette étude, supposant que celle-ci pourrait « *représenter* » les habitants. Toutefois, notre posture Éducation Permanente nous a rapidement amené à proposer que les habitants « *participent* » à l'étude, soit en intégrant le groupe de travail, soit à travers deux rencontres (focus group). La première rencontre devait se tenir à mi-parcours et la seconde vers la fin. La première s'est bien tenue, le 04 décembre 2022 ; par contre la seconde ne s'est pas tenue

parce que les partenaires ont de moins en moins réussi à comprendre la posture de travail de chacun. Toutefois, à la sortie de l'étude, en septembre 2023, les Habitants du Léger ont reçu via mail l'étude et ils se sont réunis afin de savoir quelles suites y donner. Habitat et Participation s'est proposé comme « médiateur » entre les deux parties. La décision finale des habitants du léger, fin 2023, a été de ne plus s'investir dans la relecture de l'étude, mais de la publier sur le site et d'y revenir peut-être à un autre moment s'ils le jugeaient opportun. Habitat et Participation a fait part de la position des habitants. C'est sans doute aussi ce qui explique la version un peu « brute » de cette publication sur les sites Internet des partenaires.

Ci-dessous le texte qui figure sur le Site du CCBW, en tant que structure qui accueille en son sein le RBDL (Réseau Brabançon pour le Droit au Logement), réseau qui a toujours été à la pointe en matière d'habitat léger et qui soutient pleinement le collectif Halé.

Le dimanche 4 décembre 2022, une bonne cinquantaine de personnes venues de toute la Wallonie prenaient part à une journée entièrement consacrée à la réflexion sur le foncier et l'habitat léger.

L'enjeu de la rencontre était de dégager des pistes de solutions pour répondre à la difficulté majeure des habitant•e•s du léger : accéder à un terrain pour y installer une habitation légère, à court, moyen ou à long terme. L'intérêt de créer une mutuelle foncière et les modèles juridico-financiers qu'elle pourrait prendre ont été évoqués et ont suscité de nombreuses réactions. Quelle que soit la forme juridique ou le modèle économique que prendrait une mutuelle foncière, sa création viserait donc à acquérir ou prendre en gestion des terrains, nus mais en zone à bâtir, mis ensuite à disposition pour y installer ou construire, à coût réduit, des habitats légers groupés.

Au-delà de cette question du foncier, d'entrée de jeu, la présentation de cinq projets d'habitats groupés, plus ou moins aboutis, permet de réaliser la diversité des situations, mais aussi les points communs. Généralement, lorsqu'un terrain est repéré par des personnes désireuses de se lancer dans un tel projet, ces dernières entrent en concurrence avec d'autres projets immobiliers disposant de moyens financiers plus importants. À Dinant, le terrain repéré par Thibaut qui souhaitait y développer le projet « Les Amarantes » a été acheté par un tiers, ce qui a eu un impact négatif sur les personnes qui prévoyaient de créer une coopérative solidaire dans laquelle chaque coopérateur ou coopératrice participerait selon ses moyens.

La lenteur et la longueur des procédures provoquent aussi souvent l'essoufflement des forces vives réunies autour du projet. Elise venue présenter le projet de l'Écovillage du Fay, né dans le contexte du Covid et en cours d'élaboration depuis trois ans, soulignait que plus de 650 personnes s'étaient montrées intéressées. Deux cents d'entre elles ont effectué une visite collective du terrain pressenti et quarante ont travaillé à l'élaboration du projet sur papier. Aujourd'hui, elles ne sont plus qu'une poignée ! Les 67 porteurs du projet La Briektrie savent déjà qu'il faudra 10 à 12 ans pour que soient construits les 4,5 ha de la ZACC acquise à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

La coconstruction d'un projet d'habitat groupé, fût-il léger, soulève également la question de la gouvernance. Les coopérateurs de la Briektrie, écoquartier en cours d'élaboration fonctionnent avec neuf cercles et un « KIC », c'est-à-dire un comité inter-cercles qui veille au lien et à la cohérence entre les cercles. Chaque cercle décide en toute autonomie. Un système de « briks », sous-tendu par une volonté de solidarité vis à vis des personnes moins fortunées, a été mis en place afin de valoriser l'apport en temps des coopérateurs, à côté de l'investissement financier.

Les avantages d'une mutuelle foncière VS les inconvénients

La proposition de créer une mutuelle foncière vise donc à faciliter l'installation sur un terrain pour lequel droits et permis auront déjà été obtenus, où les raccordements nécessaires à l'eau, à l'électricité, aux égouts... auront été effectués, où des installations communes seraient disponibles et où un organe assurerait la gestion du règlement d'ordre intérieur et des contrats, par exemple. Du côté des écueils potentiels de cette proposition, on note le fait que l'habitant léger y serait locataire d'une personne morale et que les relations seraient donc plus formalisées.

Des valeurs et des modèles

*Différents modèles de gestion du foncier ont été évoqués. Comme le Community Land Trust dont l'objectif est de permettre à des familles à bas revenus de devenir propriétaires d'un logement en séparant la propriété du sol de celle du logement, et le modèle *Terre-en-vue*, un rassemblement de citoyens, d'organisations et d'acteurs publics qui a pour mission de faciliter l'accès à la terre d'agriculteurs porteurs de projets agro-*

écologiques et de soustraire les terres agricoles à la spéculation foncière. En Allemagne, le [Mietshäusersyndikat](#) aide des projets à se créer, une forme de logement social autogéré. Le syndicat allemand investit dans les projets immobiliers de groupe afin qu'ils puissent être retirés du marché. Il aide au savoir-faire en matière de financement de projets et initie de nouveaux projets. Près de 160 implantations pour des centaines de personnes logées dans une structures portées par les habitant•es... De belles perspectives !

Pour les participants à la journée de réflexion, les valeurs de solidarité et d'accès au logement pour les plus précaires devraient sous-tendre tout projet de Mutuelle foncière. Ils ont également insisté sur la nécessité d'éviter de créer un outil « hors-sol », totalement déconnecté des réalités des habitants légers.

Lien : <https://www.ccbw.be/news/une-mutuelle-fonciere-pour-lhabitat-leger-quel-interet/>

Fiche de Présentation

Cet article a été réalisé par Habitat et Participation (<https://www.habitat-participation.be/>), association créée en 1982 à Louvain-La-Neuve. Habitat et Participation travaille sur des thématiques variées : de l'aide au logement à la dynamique collective au sein d'habitats groupés ; du montage de projet à la mise en place de groupes citoyens solidaires ; de la réflexion critique et politique concernant l'habitat et la participation citoyenne à l'implication dans des réseaux nationaux et internationaux pour le droit à l'habitat.

*Habitat et Participation a souhaité répondre positivement à l'opportunité de réaliser une étude (2022-2023) afin de créer une **mutuelle foncière en Région wallonne**. En effet, depuis que l'habitation légère se situe dans le Code wallon de l'habitat durable (2019), avec l'aide active de l'association, les demandes affluent, qu'il s'agisse d'habitat léger individuel ou d'habitat léger groupé. L'occasion nous était ainsi donnée de créer un « **outil** » qui permettrait aux habitants du léger de pouvoir plus facilement s'installer en Région wallonne.*

Cette étude est le résultat de travaux, tantôt menés en collaboration entre les acteurs de l'économie sociale (Crédal, Sawb, Febecoop) et les habitants du légers (Habitat et Participation s'étant engagé à mobiliser ces personnes pour qu'elles prennent pleinement part à l'étude), tantôt le travail en solo de ces Agences Conseils qui ont développé un modèle juridique et financier, à partir des apports des habitants.

Cette étude a aussi été une opportunité de « tester » la capacité de collaboration entre deux types d'acteurs qui ne se sont pas compris. Un simple exemple : pour les acteurs de l'économie sociale, la modalité était de « consulter » les habitants pour coller à leurs attentes – pour nous et le collectif Halé, le souhait était une pleine participation à la réalisation de l'étude. Un parcours intéressant, semé d'embûches et qui n'a laissé personne indemne. En effet, tout le monde s'est senti au final blessé par certains propos, certaines attitudes, certains écrits. Mais tout de même une aventure humaine où chacun.e a tenté de se faire comprendre.

A ce jour l'étude reste dans les tiroirs mais, qui sait, elle ressortira peut-être lorsque quelqu'un.e trouvera utile de se pencher sur la création d'une mutuelle foncière pour les habitats légers.

Tout de même, un nouveau groupe de travail, autour du rapport à la propriété privée, a vu le jour dans la foulée de cette étude : il s'agit du GRAPH, un nouveau GT pleinement Éducation Permanente axe1 !

Habitat et Participation asbl

contact@habitat-participation.be – 010/45.06.04

