



Étude 2023

Qu'est-ce ce que la financiarisation du logement ? L'habitat collaboratif comme alternative

Pascale Thys



Mots-clés : financiarisation, logement, habitat collaboratif, habitat groupé, rénovation

Habitat et Participation asbl

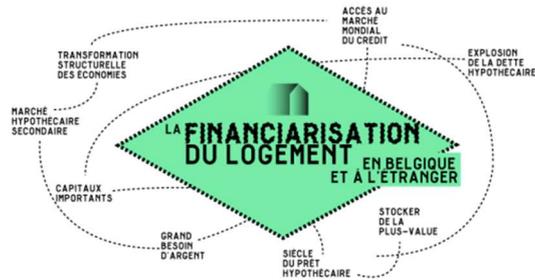
Traverse d'Esopo 6 (5me étage), 1348 Louvain-la-Neuve – Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Bruxelles
Tél : +32(0)10/45.06.04 – E-mail : contact@habitat-participation.be

PARTIE I : COMPRENDRE LA FINANCIARISATION	5
Un premier regard : le droit de propriété	5
Un second regard : la petite histoire de l'emprunt hypothécaire	6
Un troisième regard : la spéculation et la financiarisation	9
Un quatrième regard : les conséquences de la financiarisation	10
PARTIE II : DES ILLUSTRATIONS CONCRETES DE FINANCIARISATION	12
Premier exemple : la situation à Bruxelles	12
Les 4 mots-clés de la financiarisation du logement	13
Les formes induites de financiarisation du logement	17
Second exemple : la rénovation massive des logements	20
PARTIE III : L'HABITAT COLLABORATIF, UNE REPONSE POSSIBLE	21
Premier regard : les modèles inspirants	21
Second regard : une grille de modèles en tension	24
Troisième regard : pourquoi ça marche ?	26
Quatrième regard : l'habitat collaboratif anti-spéculatif et anti-financiarisation	29



Rencontre en novembre 2023

Nous remercions en particulier **Anne-Sophie Dupont** (du Réseau Bruxellois pour le Droit à l'Habitat) et **Thierry De Bie** (Habitat & Participation) pour avoir enrichi cette étude ainsi que les membres militants de la **European Coalition Action** (dont **Annie Pourre** du DAL France) qui organisent chaque année le **Housing Action Day** pour défendre le Droit au Logement des plus précaires – qui s'opposent également aux grandes rencontres annuelles du MIPIM (le plus grand marché de l'immobilier) réunissant investisseurs et politiques pour définir l'habitat de demain



Abstract

VOIR

A partir d'une explication « simple » pour aborder le concept de propriété au niveau juridique, nous aborderons la signification de la financiarisation 1.0 (la spéculation) et 2.0 (la titrisation) en nous basant sur des interventions de **Manuel Aalbers** (KULeuven) lors d'un colloque co-organisé par Habitat et Participation en 2019. A partir de la petite histoire de l'emprunt hypothécaire depuis le crash boursier de 1920, nous définirons la financiarisation du logement et des personnes, à travers des processus « modernes » d'accumulation du capital (processus décrits par **David Harvey**).

JUGER

A partir de 2019, Habitat et Participation a organisé de très nombreux événements et Groupes de Travail afin de sensibiliser les habitants et les militants à ces questions de financiarisation, notamment à travers le prisme des réalités de terrain à Bruxelles (avec le RBDH – Réseau Bruxellois pour le Droit à l'Habitat). Ceci a permis d'illustrer concrètement ces divers phénomènes de financiarisation. Depuis 2021, Habitat et Participation s'est pleinement engagé dans des processus de rénovation groupée, en mobilisant des groupes d'habitants qui sont de petits propriétaires précaires afin de les accompagner dans cette rénovation collective. Toutefois, la rénovation massive qui se profile aujourd'hui chez nous et dans toute l'Europe est aussi source de financiarisation du logement si aucune balise n'est mise prochainement. En 2023, à travers la participation au Pacte Logement Énergie et d'autres activités avec des citoyens, l'attention est portée sur ces risques de financiarisation à travers la rénovation.

AGIR

Dans la foulée de la compréhension de ces mécanismes, nous proposerons une grille de réflexion pour un habitat « alternatif » capable de résister à la spéculation et/ou la financiarisation. Ces modèles d'habitat collaboratif ne sont pas nouveaux au sens où il existe des modèles inspirants ... depuis l'Antiquité ! Nous verrons ce qui fait que ces modèles « fonctionnent », à savoir qu'il ne faut pas faire reposer la réussite de ces modèles sur une « simple » mécanique, mais sur une gouvernance vécue comme légitime au cœur de ces projets. Le propos se veut didactique et repose sur les constats et analyses des membres des réseaux impliqués dans le droit au logement.

En effet, depuis 40 ans, Habitat et Participation soutient le développement de l'habitat groupé ou habitat collaboratif sous toutes ses formes. Un modèle qui se veut potentiellement anti-spéculatif ou anti-financiarisation.

En note liminaire, signalons que nous utiliserons le terme « **habitat collaboratif** » car c'est celui qui semble émerger dans la littérature académique et les réseaux européens, afin de transcender les appellations diverses telles qu'habitat groupé – habitat solidaire – habitat participatif – community land trust – squat – commons – habitat autogéré – coopérative - etc. **L'habitat collaboratif défend un modèle de logement loin de la marchandisation, en mettant l'engagement des résidents les uns envers les autres au cœur de l'habitat, un modèle où les relations humaines priment sur le strict besoin de logement, un modèle où la solidarité et le pouvoir d'agir (ensemble) priment sur la simple notion de logement abordable.**

Définition co-élaborée à travers de nombreuses rencontres de porteurs de projets dans divers pays européens par **Darinka Czischke** – Udelft (Habitat et Participation a pu prendre part à certaines rencontres, tout comme le Community Land Trust de Bruxelles).



Pour en savoir plus ...



<https://www.youtube.com/watch?v=CuTxJfPbU6I>

PARTIE I : COMPRENDRE LA FINANCIARISATION

Un premier regard : le droit de propriété

En droit, la propriété est un droit réel qui s'articule selon 3 notions :

- **USUS** = le droit d'utiliser un bien
- **FRUCTUS** = le droit de recueillir le fruit d'un bien (« usufruitier »)
- **ABUSUS** = le droit de disposer d'un bien (pouvoir le transformer, le céder, le détruire)

On peut aussi introduire une définition du droit de propriété qui aborde la question du rapport de pouvoir entre celui qui détient ce droit et celui à qui il « octroie » ce droit :

*« La propriété est une **relation symbolique** entre deux entités humaines (collectives ou individuelles). Cette relation **exprime un rapport de pouvoir** entre ces deux entités, la première légitimant l'accès de la seconde à une « **délégation de pouvoir** », elle-même symbolisée par un objet-médian (qui peut être absolument n'importe quoi, minéral, végétal, animal, humain, abstrait) ... » (Histoire de la propriété individuelle par homo-rationalis.com)*

Aborder la propriété via la notion de rapport de pouvoir peut changer notre regard, tant pour un contrat de location que lors d'un acte d'achat.

Enfin, lorsque l'on discute avec les mouvements sociaux impliqués dans le droit au logement, 3 approches « alternatives » se dessinent, approches qui peuvent remonter à l'Antiquité :

- **La propriété privée est considérée comme un fléau dès l'Antiquité**, au même titre que la guerre et la maladie. Pour certains mouvements sociaux, la propriété privée ne devrait pas exister. Le renouveau du mouvement des « *commons* » ou des « communs » s'inscrit positivement dans cet axe.
- **La propriété privée ne peut être que collective**, la propriété privée individuelle est à bannir. On ne peut que constater – au niveau foncier – les dégâts en cours de certaines politiques liant le droit de garder son habitat à celui d'avoir un titre individuel de propriété. En particulier l'Afrique est une des grandes victimes de ce glissement du droit collectif vers un droit individuel, en déposant les habitants de leur logement, prétextant qu'ils ne possèdent pas de titre de propriété individuel. Une manière de créer des expulsions massives afin de mettre ces terres à dispositions de capitaux étrangers¹.

¹ Voir à ce propos le Site Internet « **Land Matrix** » qui montre tous les phénomènes d'accaparements de terres dans le monde : qui sont les acheteurs et quels sont les pays déposés de leur foncier, avec le plus souvent l'accord des politiques en place : <https://landmatrix.org>

- **La propriété privée ne peut exister que si la fonction sociale prime sur ce droit de propriété.** La fonction sociale est une forme de droit d'usage. Durant le Moyen-Âge, si une terre restait en friche, un paysan pouvait aller trouver son Seigneur ou le Monastère propriétaires et exiger de pouvoir cultiver cette terre. La fonction sociale n'empêche pas le droit de propriété, mais prime sur ce droit au nom d'un principe supérieur, celui du droit d'usage. Un logement ne pourrait donc rester vide puisqu'alors il se soustrairait à sa fonction sociale.

Un second regard : la petite histoire de l'emprunt hypothécaire²



Ayant entamé ce papier sur la notion de propriété, nous proposons d'amener la réflexion sur les emprunts hypothécaires, « produits » majeurs de la financiarisation du logement grâce aux éclairages de **Manuel Aalbers** de la KULeuven.

Pour comprendre les racines de ce qui arrive aujourd'hui, remontons le temps jusqu'aux années '20 (1920) aux Etats Unis d'Amérique. Cette année-là, les banques commerciales font leur entrée sur le marché hypothécaire, sans aucune réglementation d'aucune sorte. Les citoyens américains commencent à développer l'emprunt hypothécaire pour acheter leur logement. Même si d'autres éléments sont entrés en ligne en compte, il est évident que le crash de 1929 a des liens avec ce phénomène nouveau.

La réponse de l'Etat américain ne se fait pas attendre. En 1930, il décide de prendre une série de mesures. Et le marché hypothécaire « moderne » voit le jour, avec des lignes directrices normalisées : un modèle de prêts hypothécaires sur le long terme – un secteur de la construction de logements subventionnés – un processus de construction qui est réglementé – l'Etat facilite ainsi l'accès au crédit d'un côté, empêche les saisies des maisons de l'autre.

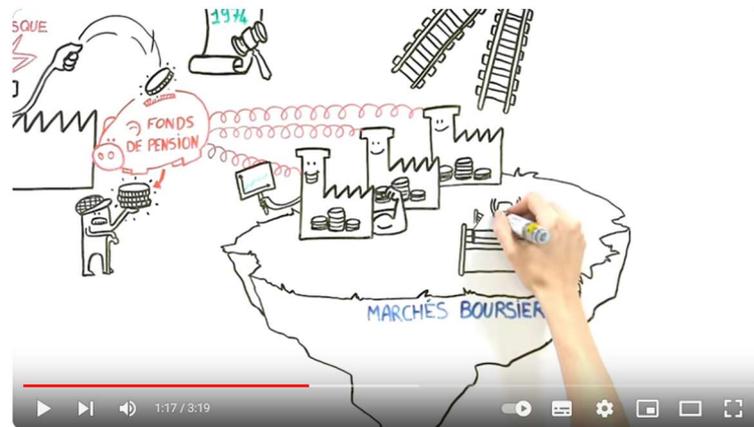
Durant la **seconde moitié du XXe siècle**, les taux d'intérêt diminuent, favorisant l'augmentation du recours à l'emprunt d'hypothécaire pour les bas revenus qui veulent acquérir un logement. Les Etats favorisent cet accès à la propriété par toutes sortes de moyens, y compris via la vente d'une partie de leur parc social à bas prix, pour les Etats qui en possèdent (Angleterre – France – etc.). En Angleterre, **Margaret Thatcher** fut sans doute une pionnière en la matière avec son fameux « **Right to Buy** » qui annonçait le démantèlement des services publics. A titre d'exemple, en 10 ans, l'Espagne a vu se construire 6,6 millions de logements neufs. Si les Grecs devenaient propriétaires via leur épargne ou des aides intrafamiliales jusque dans les années 1990, ils vont eux aussi être encouragés



² Cette information provient de Mr Manuel Aalbers, Professeur à la KULeuven en Belgique. Parmi ces sources diverses : Manuel Aalbers, « **La financiarisation du logement en Belgique et à l'étranger** », exposé pour le CDATM, 30 mars 2020. https://www.cadtm.org/spip.php?page=imprimer&id_article=18281

à s'endetter auprès des banques. Ce sont aussi 50% des Grecs qui se sont retrouvés endettés de cette manière.

Mais ce mouvement n'est pas que dans les pays du Nord de la planète, il est mondial !



Vidéo pédagogique sur la financiarisation mondialisée

Réalisation : Sydo France - <https://www.youtube.com/watch?v=PECu6nc0wj8>

La **Banque mondiale** incite ainsi tous les pays à proposer des formules de logement social (logement d'intérêt social) pour favoriser l'accès dit social à la propriété, en créant de l'endettement massif partout dans le monde, y compris auprès des catégories de personnes à très bas revenus. Les propriétaires de ces logements doivent supporter seuls le risque en cas de problème (tel que l'effondrement de leur logement en matériaux de basse qualité ou en zone sismique dans les pays d'Amérique latine). Les pays européens de l'ex-bloc de l'Est sont également un exemple impressionnant : si au temps du communisme le logement était entièrement public, l'effondrement du système communiste a entraîné une vente massive de ces logements aux locataires qui sont devenus de facto propriétaires de leurs logements dans des copropriétés appelées « *condominium* ». Ces pays ont ainsi vendu à bas prix (heureusement !) tout leur parc de logements publics créant un marché du logement très particulier : beaucoup de propriétaires de logements de mauvaise qualité (beaucoup de problèmes énergétiques) et sans moyens pour les rénover (avec des pourcentages de propriétaires pouvant avoisiner les 90% - **96%** en Roumanie³ !) – très peu de logements en location – pas ou peu de logements sociaux.

Fin du XXe siècle, le crédit hypothécaire se subdivise en marché primaire et en marché secondaire. Une innovation ! Le marché primaire du crédit hypothécaire est celui du marché des biens réels : le logement s'échange entre acheteurs et vendeurs. Il s'agit d'un marché principalement national, mais pas uniquement. Le marché secondaire du crédit hypothécaire propose une nouvelle formule développée par les systèmes bancaires : le logement passe de l'état de bien réel à celui de titres et de portefeuilles de titres. Les acheteurs - pouvant se situer partout dans le monde – achètent des titres qui sont autant de créances adossées à l'emprunt hypothécaire de base. Nous ne sommes plus dans le monde des biens réels, mais dans le monde du virtuel via des titres de propriété, d'où le terme de titrisation. Cet état de

³ Statistiques EUROSTAT en la matière.

fait se caractérise par une grande volatilité des marchés, dans un contexte de marchés mondialisés. Par ailleurs, des personnes a priori bien intentionnées peuvent être prises dans ce système, en tant que « *simple* » petits actionnaires ou via les fonds de pension. Lorsque les créances sont trop incertaines, il y a de nouveaux acteurs (les Fonds Vautours) qui les rachètent et font peser encore plus le risque sur le petit propriétaire détenteur d'une créance hypothécaire. Des sociétés immobilières se retrouvent cotées en bourse, soumises aux aléas du marché.

En **2008**, c'est la fameuse **crise des subprimes** ! Et de très nombreux propriétaires perdent leur logement car ils ne peuvent plus rembourser leurs emprunts hypothécaires. A titre d'exemple, en Espagne, ce sont 500.000 personnes qui sont expulsées de leur logement (tout en devant continuer à rembourser leur emprunt, vu une loi nationale inique). L'analyse de la situation espagnole montre qu'il faut remonter à Franco pour comprendre comment le système se met en place petit à petit pour arriver à une telle catastrophe⁴. L'intérêt – si on peut dire – de cette crise est d'avoir mis au jour les « *modèles* » d'habitat qui pouvaient le mieux résister aux phénomènes de financiarisation du logement, c'est-à-dire ceux qui n'ont pas fait l'objet de saisie lors de cette crise. Et c'est ici que les formes d'habitats collaboratifs apparaissent comme une solution de résistance au modèle. Nous analyserons plus loin les raisons de cette résistance. A ce stade, signalons que nous parlons ici de coopératives, d'habitats collaboratifs, de community land trust, de formules d'habitat qui intègrent la notion de commons, ... bref des modèles où tant le marché (foncier et immobilier) que la plus-value sont réinterrogés dans leur fonctionnement.

Enfin, en période de **post-crise des subprimes**, on ne peut que constater que la situation n'est toujours pas au beau fixe pour les habitants⁵. En effet, une des conséquences de la crise a été d'instaurer ce qu'il est convenu d'appeler des règles macro-prudentielles au niveau bancaire. Ces règles doivent permettre d'éviter le surendettement des ménages en ne leur permettant plus d'emprunter à plus de 80 ou 90% du besoin de financement. Ces personnes doivent donc faire preuve d'une capacité d'autofinancement. Ce qui semble positif est pourtant injuste à plus d'un titre : c'est oublier un peu vite que la responsabilité de cette crise ne repose pas sur les petits emprunteurs qui sont aujourd'hui pénalisés lorsqu'ils n'ont pas d'économies personnelles. Or tous les acteurs proches de ces personnes savent que les ménages à bas revenus remboursent généralement très bien leurs emprunts hypothécaires. Et que sans doute d'autres crises sont encore à venir...

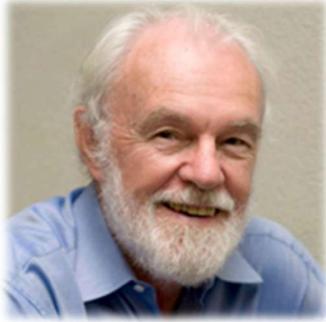
Et l'on peut rajouter, suite au COVID, la montée des prix de la construction qui, selon Monsieur **Thierry Bauffe**, Directeur Gérant d'une société de logements d'utilité publique ayant développé un Community Land Trust, serait de **35%** entre 2019 et 2023.

⁴ Voir l'analyse de la situation espagnole réalisée par la Réseau Bruxellois pour le Droit au Logement (RBDH), par Anne-Sophie Dupont. <http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Analyse-RBDH-Marchandisation-logement-espagne.pdf>

⁵ Signalons que des entreprises telles que CAMELOT aux Pays Bas investissent un nouveau marché, celui des logements temporairement vides. Elles proposent à des individus de payer un faible loyer pour pouvoir y séjourner en échange de multiples contraintes (du gardiennage du lieu à l'interdiction d'y loger des enfants). **Un film sur Camelot vient de sortir en France en septembre 2023 intitulé « Anti-Squat »** - voir la bande annonce du film : <https://www.youtube.com/watch?v=-LXf3Pj4lcs>

Un troisième regard : la spéculation et la financiarisation⁶⁷

Les secteurs de l'économie fonctionnent en interrelations : le secteur primaire (agriculture), le secteur secondaire (entreprises, donc le secteur du logement), le secteur tertiaire (services) et le secteur quaternaire (la finance).



L'accumulation du capital n'est pas un phénomène nouveau. *David Harvey*⁸ explique que cette accumulation se réalise généralement d'un secteur (ou d'un circuit) vers l'autre. L'accumulation issue du secteur agricole a – par exemple – permis le développement du secteur de l'industrie. A priori, le fait pour l'accumulation de capital de passer d'un circuit à l'autre devrait être bénéfique pour le système en empêchant les crises, puisqu'au lieu d'une accumulation « simple », il y a réinjection des surplus financiers dans une autre secteur qui se développe. Toutefois, dans les faits, **cela ne fait que retarder les crises selon**

lui. La financiarisation c'est une forme d'excroissance du secteur quaternaire, celui de la finance, parce que l'accumulation réalisée n'arrive pas à s'écouler vers un cinquième secteur qui n'existe pas ou pas encore.

Par ailleurs, la financiarisation modifie non seulement les règles de l'accumulation, mais aussi **les centres de décision et de gouvernance.** Au niveau agricole, très anciennement, c'était l'agriculteur qui décidait pour son exploitation. Les lieux de décisions ont été ensuite déplacés au cœur des conseils d'administration des entreprises. Aujourd'hui, avec la financiarisation, le centre de décision se déplace vers le secteur financier dont le secteur bancaire.

L'accroissement de l'accès au crédit hypothécaire a intensifié la concurrence sur le marché de l'immobilier et a donc « permis » **l'augmentation des prix du logement**, ce qui impacte directement les habitants, surtout les plus fragilisés. Or *les institutions publiques ne sont pas conçues pour faire face à la fragmentation des parcours de vie*, un élément de fragilisation des personnes.

Accroître l'accès à la propriété a eu pour effet d'augmenter les prix de vente des logements (partiellement compensés par la baisse des taux d'intérêt). Ceci impacte directement **le pouvoir d'achat des habitants qui diminue**, puisque la part du logement est toujours plus importante. C'est sans doute un des facteurs qui explique l'engouement pour des formes d'habitat qui limitent l'endettement des personnes, avec des logements moins chers, via des formules d'habitats dits légers (yourtes, caravanes, chalets, bateaux, ...) dans les

⁶ Ces réflexions et explications proviennent de plusieurs interventions de Mr Manuel Aalbers, Professeur à la KULeuven en Belgique

⁷ Lire aussi la publication du réseau European Coalition Action sur le sujet, publiée par la Fondation Rosa Luxembourg en 2019 : <https://www.rosalux.eu/publications/housing-financialization/>

⁸ David Harvey est géographe et économiste. Il est Professeur honoraire à l'Université de New York (CUNY). Il est l'auteur de nombreux ouvrages et a remis en lumière le fameux livre d'Henri Levebvre « **Le Droit à la Ville** » (1968) qui a été remis en lumière suite aux diverses montées spéculatives dans le monde.

pays d'Europe de l'Ouest. Par ailleurs, les personnes les plus précaires se retrouvent à devoir choisir entre payer leur logement, se chauffer ou se nourrir.

Enfin, cette financiarisation du logement entraîne ce que Monsieur Aalbers nomme la **financiarisation des individus**. Les personnes dépendent des notes de crédit et sont fichées selon le degré de risques qu'elles représentent comme emprunteurs. Lorsque vous allez trouver votre banquier pour contracter un crédit (hypothécaire), il vous soumet à un questionnaire afin de jauger le risque qu'il prend à vous prêter de l'argent (ce qu'il va lui appeler votre capacité de rembourser ou votre solvabilité). Les personnes sont soumises aux **fonds prédateurs**⁹ (pour les emprunts les plus risqués) et doivent assumer seules les risques liés à l'accès au logement (alors que celui-ci se trouve érigé en droit dans bien des Constitutions dans le monde !)

Un quatrième regard : les conséquences de la financiarisation¹⁰

La financiarisation du logement a des conséquences multiples sur l'habitat. Sans prétendre à l'exhaustivité des situations, on peut identifier des phénomènes divers qui ont tout ou parties liées avec le processus de financiarisation du logement, mais aussi des terres. La spéculation immobilière et foncière n'est qu'une de ces formes. En voici d'autres :

Crise des emprunts hypothécaires et perte irrémédiable du logement (suite aux subprimes). Il devient impossible pour les propriétaires de rembourser leur emprunt hypothécaire tandis que les Etats soutiennent massivement les banques. Le cas de l'Espagne est particulièrement éclairant à ce propos. Aujourd'hui, certains pays comme la Grèce estiment vivre cette même crise des emprunts hypothécaires.

Privatisation du logement social. Après des décennies d'engagement de certains Etats pour proposer du logement social ou public en location aux personnes à faible revenu et/ou aux ménages qui le souhaitent¹¹ (selon les politiques mises en place), on ne peut que constater un désengagement des Etats avec la vente des logements sociaux-publics aux personnes. Phénomène plus insidieux, les Etats se désengagent de la production de logements sociaux-publics et demandent au secteur privé de construire ces logements qui seront ensuite gérés voire rénovés avec les moyens du secteur public. Pour rappel, le phénomène a été initié en 1980 au Royaume Uni sous Margaret Thatcher. En effet, la Loi sur le logement a permis d'activer le « **Right to Buy** » facilitant la vente à prix réduit de maisons municipales aux locataires. Elle a été saluée par le secrétaire d'Etat à l'Environnement de l'époque, **Michael Heseltine**, comme « *posant les bases d'une révolution sociale peut-être aussi profonde que toute autre dans notre*

⁹ Un Fonds Prédateur ou Fonds Vautour est un fonds d'investissement « spéculatif ». Il s'agit de racheter à bas prix une dette émise par une personne (*débiteur = qui doit, de l'argent*) en difficultés ou proche du défaut de paiement (*qui ne sait pas rembourser*). L'objectif est ici de réaliser une plus-value soit en « restructurant » la dette (*restructurer une dette = concentrer plusieurs dettes en une seule pour en diminuer le taux d'intérêt de remboursement*), soit en allant en justice pour obtenir un remboursement de cette créance, si possible avec des intérêts en plus.

¹⁰ La publication du réseau Européen European Coalition Action établit une liste non exhaustive sur le sujet dont s'inspire cet article : « **La financiarisation du logement – Tendances, acteurs et processus** » - publié par la Fondation Rosa Luxembourg - août 2019 – Belgique – PP 74.

¹¹ Situation 2023 en Belgique : **5%** de logements publics en Flandre et en Wallonie – **7%** à Bruxelles.

histoire. Il est certain qu'aucun texte législatif n'a permis à lui seul le transfert d'une telle quantité de capital de l'État au peuple »¹².

Le phénomène de résiduation. Ce terme provient à la base des mathématiques, de l'algèbre en particulier. Il signifie un mécanisme d'intégration des fonctions de manière logique (**Michaël Hanus** de l'Institut d'Informatique Max Planck). Les chercheurs britanniques l'utilisent pour unir deux phénomènes concomitants en matière de logement : le déclin du secteur locatif (privatisation du secteur du logement social) et la paupérisation du profil socio-économique des locataires résidant en logement social. Ce terme propose donc d'analyser ces deux phénomènes de manière intégrée, en considérant les liens qui les unissent, voire les pistes de solution rencontrant ces deux phénomènes. Ceci touche la plupart des parcs de logements publics en location et a encore été accru suite à la volonté de l'Europe de recentrer le logement public vers du logement social, exclusivement réservé aux populations aux plus bas revenus. La résiduation entraîne par ailleurs la **ghettoïsation**.

Les phénomènes de gentrification urbaine. Cette conséquence de la financiarisation du logement existe à l'échelle planétaire. Les centres villes sont gentrifiés au profit de logements de luxe et/ou de mises en location destinées aux touristes. Les populations les plus pauvres d'abord, suivies aujourd'hui par les classes moyennes, doivent quitter les centres villes pour s'installer toujours plus en périphérie. Il y a pour cela des formes de collusion entre le secteur bancaire et le développement de l'immobilier urbain. Toutes les villes du monde, en Europe, en Asie, en Afrique ou en Amérique vivent cette même réalité. Les conséquences de la gentrification est souvent un **accès beaucoup plus problématique à la mobilité (et donc à l'emploi), à l'eau, à la scolarité**. Les villes deviennent ainsi des **mégapoles** complètement déconnectées de leur environnement.

La touristification est une forme spécifique de gentrification. Les logements sont alors réservés pour les touristes (AIRBNB). Certaines destinations touristiques sont particulièrement visées : Venise – Barcelone – Ankara – le Caire – etc. Certaines villes commencent à réagir face à cette problématique. Mais les zones rurales sont également touchées : des villages entiers sont achetés par des non natifs qui transforment ceux-ci en **villages de vacances**. Les phénomènes de **privatisation de ce qui était jusque-là public** (plages – espaces verts – etc.) relèvent aussi de ce phénomène général.

L'accaparement des terres. Le foncier est aujourd'hui **LA** richesse à accumuler. Peu de constitutions ou de législations de par le monde tente de réguler ces phénomènes d'accaparements de terre. Quelques pays comme le Bénin tentent de s'y opposer – la Suisse a réalisé quelques referendum sur la question afin de bloquer les possibilités de revente pour une certaine durée. Rappelons que le Site Internet Land Matrix¹³ permet de visualiser qui achète qui sur la planète. Les conséquences de ces accaparements de terres sont des **expulsions massives, des migrations à grande échelle, des guerres de territoire**.

Les expulsions massives. La financiarisation crée ainsi une augmentation forte du nombre de **sans-abri** dans les rues, de migrations pour raisons économiques, mais aussi et

¹² Brett Christophers, The State and Financialization of Public Land in the United Kingdom, 2016 –

<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/anti.12267/full>

¹³ Site Internet à consulter : <https://landmatrix.org>

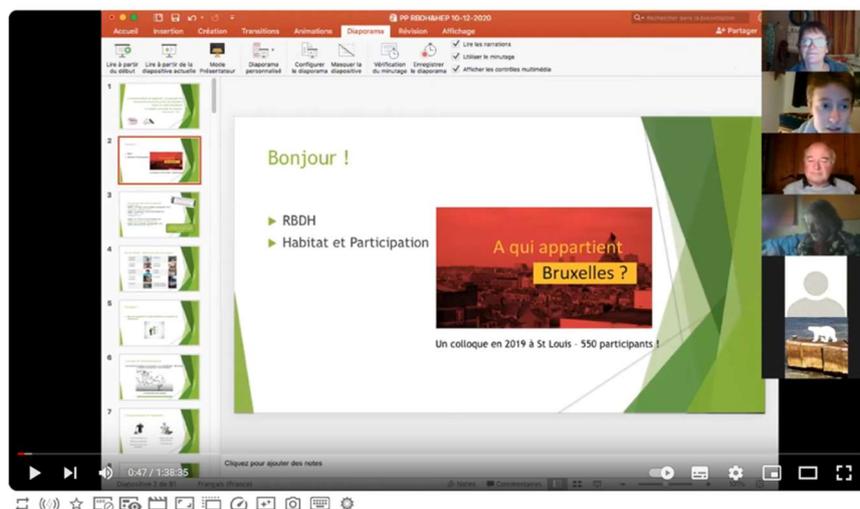
surtout une **fragilisation des populations** qui deviennent plus vulnérables et se paupérisent. Cette vulnérabilité de populations a bien entendu des conséquences puisque ces personnes deviennent fragilisées physiquement et psychiquement. Il semble que la plupart du temps, les personnes qui sont expulsées se sentent seules responsables de la situation et portent une forme de honte qui les empêche de se mettre ou se remettre en action. Plusieurs réseaux sociaux comme l'Alliance Internationale des Habitants¹⁴ agissent afin que ce sentiment n'écrase plus les personnes « affectées » par l'expulsion.

PARTIE II : DES ILLUSTRATIONS CONCRETES DE FINANCIARISATION

Premier exemple : la situation à Bruxelles

En 2019, Habitat et Participation et le Réseau Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, avec le Community Land Trust de Bruxelles et l'Université de Saint Louis ont organisé un grand colloque sur la financiarisation du logement à Bruxelles. L'occasion de fait connaître ce « *nouveau* » concept, ce qu'il recouvre, mais aussi de l'illustrer et de proposer des pistes d'action en s'orientant vers l'habitat collaboratif.

Depuis lors, chaque année, une session de « **formation-information-action** » est organisée, l'occasion de développer le jugement et le pouvoir d'agir des habitants.

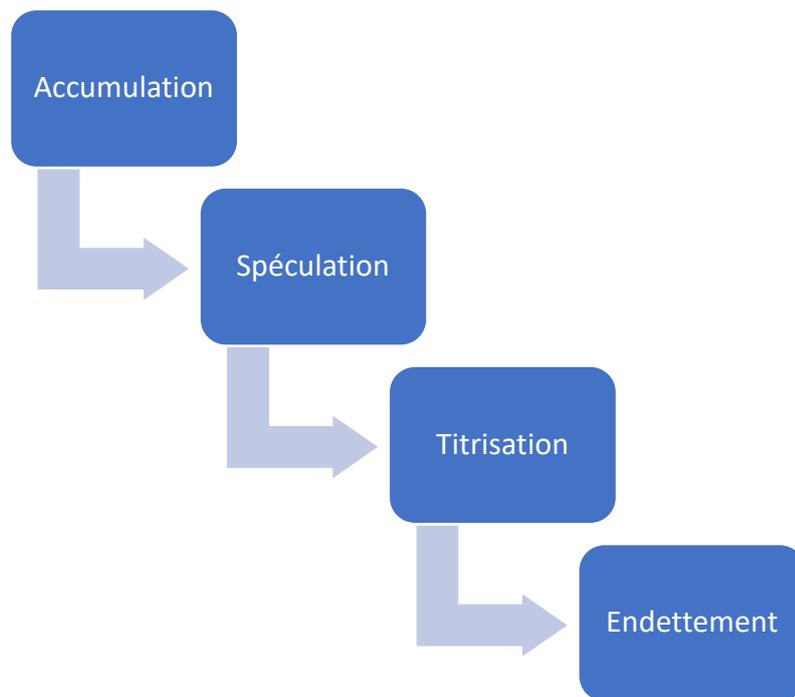


Vidéo à regarder sans modération : <https://www.youtube.com/watch?v=yE9TDNh9Bek>

Habitat et Participation et le RBDH vont ainsi passer en revue les divers éléments de la financiarisation du logement en Belgique et à Bruxelles afin d'illustrer ce concept « nouveau ».

¹⁴ Le réseau mondial Alliance Internationale des Habitants organise régulièrement des Tribunaux Internationaux sur les Expulsions massives, certains ont été mis en lien avec les phénomènes divers de financiarisation du logement. Exemples : celui qui s'est tenu à Venise (2018) en lien avec la touristification de la ville – ou celui du bassin méditerranéen (2019). <https://fre.habitants.org> - <https://fre.tribunal-evictions.org>

Les 4 mots-clés de la financiarisation du logement



ACCUMULATION

Pour rappel, *David Harvey*¹⁵, économiste et géographe célèbre, expliquait simplement le phénomène d'accumulation en parlant des divers secteurs de l'économie : primaire (agriculture) – secondaire (industrie dont le logement) – tertiaire (services) – quaternaire (finance). Chaque secteur qui se développe et s'enrichit commence à accumuler du capital qui va permettre de développer le secteur suivant. Le phénomène en soit n'est pas problématique puisque cette « accumulation » devrait même permettre d'éviter les crises et les débordements. Mais aujourd'hui, le secteur quaternaire a gonflé suite à un phénomène d'accumulation, sans qu'un « cinquième » secteur ne voit le jour.

Ce phénomène d'accumulation a des conséquences au niveau des centres de décisions puisque c'est le secteur qui peut « accumuler » auquel revient ce pouvoir de décision. Si l'on pense au logement public, par exemple, il est clair que ce sont les Etats européens qui gardent la main sur leur gestion car l'Europe n'a pas la compétence du logement (logement = secteur secondaire). Toutefois, comme l'Europe est économique, elle pose des cadres, notamment en matière d'investissement (secteur quaternaire) qui doivent être remboursés selon certains délais. Exemple : les **normes SEC** (=Système Européen des Comptes nationaux et régionaux) imposent aux sociétés de logements qui veulent emprunter de devoir rembourser ces emprunts dans des délais intenable pour elles dont l'objectif n'est pas de louer ces logements

¹⁵ Rappel : David Harvey est géographe et économiste. Il est Professeur honoraire à l'Université de New York (CUNY). Il est l'auteur de nombreux ouvrages et a remis en lumière le fameux livre d'Henri Levebvre « Le Droit à la Ville » (1968) qui a été remis en lumière suite aux diverses montées spéculatives dans le monde.

aux locataires les plus riches. Les conséquences de ces normes SEC sont que le secteur public doit se tourner vers le secteur privé pour créer du logement social, ce que dénoncent les militants pour le droit au logement.

SPECULATION = financiarisation 1.0 selon M. Aalbers

En Belgique, la Fédération royale du Notariat belge propose la définition suivante de la spéculation :

« On parle de spéculation (immobilière) lorsque les bénéfices réalisés sont considérés comme issus d'une gestion « à risques », **sans qu'il s'agisse d'une activité professionnelle**. Différents critères sont pris en considération par l'administration pour prouver qu'il y a eu spéculation ».

Un des critères majeurs, en Belgique, pour qu'une administration puisse « prouver » l'existence d'une spéculation, c'est le temps qui se passe entre un achat et une revente. Les autres éléments (par exemple un prix multiplié par 2 en 5 ans) ne sont quasiment jamais des « preuves » de spéculation chez nous.

Le risque de « **bulle immobilière** » passe par des indicateurs de risques au nombre de 5¹⁶

Ratio prix de l'habitation-loyer	Ratio prix de l'habitation-revenu	Croissance du prix réel des logements	Croissance du prix nominal du logement	Crédits aux ménages (en % du PIB)
Rapport entre le prix des maisons et le coût annualisé du loyer	Rapport entre le prix des maisons et le revenu des ménages	Prix des logements corrigés du taux d'inflation	Prix des logements non corrigés du taux d'inflation	Montant de la dette détenue par les ménages par rapport à la production économique totale

Un classement élevé sur une seule de ces mesures est un signal d'alarme pour le marché immobilier d'un pays ; un classement élevé sur plusieurs mesures indique une fragilité encore plus grande. Bloomberg Economics¹⁷ réalise ainsi des classements par pays afin de définir ceux qui sont le plus proche de **bulles immobilières**. Selon les moments, la Belgique se situe en fort danger de bulle immobilière, puis la situation semble moins problématique. Selon **Anne-Sophie Dupont** du RBDH, les ratios à Bruxelles-Capitale sont très élevés pour ce qui est du rapport entre loyer et revenu ainsi qu'au niveau du remboursement du crédit hypothécaire.

Dans tous les cas, il est évident que « mesurer » le degré de spéculation foncière ou immobilière dans notre pays ou à Bruxelles s'avère quasiment mission impossible !

¹⁶ Indicateurs identifiés par <https://www.visualcapitalist.com/>

¹⁷ <https://www.bloomberg.com/>

TITRISATION = financiarisation 2.0 selon M. Aalbers

Pour rappel, la titrisation incarne la financiarisation du marché hypothécaire : le logement s'y dématérialise en « **actifs financiers** ». En Belgique, les Fonds de pension sont en effet des outils de financiarisation du logement via un immobilier qui peut se situer partout dans le monde, un « actif » ou « bien immobilier » pouvant dès lors être détenu par plusieurs personnes et être coté en bourse. La personne qui contracte un fonds de pension ignore la plupart du temps où est placé son argent, ce qui laisse toute latitude aux organismes bancaires de poser leurs choix en la matière.



Selon la sociologue économiste **Saskia Sassen**¹⁸, les 100 premières villes du monde (soit **10%** de la population) concentrent **70%** des actifs financiarisés. En décembre 2019, une analyse du réseau Financité¹⁹ a pu illustrer la financiarisation progressive de Bruxelles via des investisseurs étrangers : « A Bruxelles, cette stratégie est visible dans différents types d'actif immobiliers, comme les centres commerciaux, qui s'avèrent être un investissement rentable pour les investisseurs. L'exemple du centre commercial bruxellois Docks est assez parlant. Initialement

construit par Equilis, filiale immobilière du groupe Mestdagh, il a été revendu à un fonds d'investissement canadien AIMco avec un bénéfice de 90 millions d'euros, une belle affaire. A seulement 4 kilomètres de là, le groupe français Unibail-Rodamco-Westfield, premier groupe coté de l'immobilier commercial au monde, souhaite construire un centre commercial dans le cadre du méga projet NEO au Heysel. »

ENDETTEMENT DES MENAGES

En Belgique, tant le secteur public que privé (secteur bancaire) a favorisé l'accès au crédit hypothécaire pour les ménages. Ceux-ci ont donc été « poussés » à l'endettement, parce que le Belge a « *une brique dans le ventre* », avec une logique d'accès à la propriété individuelle. Selon la BNB ou Banque Nationale de Belgique, **72%** des Belges sont propriétaires de leur logement. Les impôts reflètent ce système d'aide puisqu'il existe des déductions fiscales pour le propriétaire qui a contracté un emprunt hypothécaire, pas pour le locataire qui doit payer son logement.

Anne-Sophie Dupont du RBDH nous donne l'évolution de ce phénomène de titrisation à Bruxelles, en lien avec l'endettement des ménages belges.

¹⁸ https://en.wikipedia.org/wiki/Saskia_Sassen

¹⁹

https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/quand_la_finance_prend_possession_de_la_ville_-_fd.docx.pdf

Dettes hypothécaires des ménages qui est titrisée	Sociétés qui produisent du logement destiné à la vente à Bruxelles	Sociétés qui produisent du logement destiné à la location à Bruxelles
	Exemples :	Exemples :
2007 : 5%	Atenor (Media Gardens)	Optima
2011 : 44%	Capital Construct	Capital Rent – Rent more
2018 : 27%	Immobel	Brussels Business Flat
Source = BNB	Brussels Project	SIR = Sociétés Immobilières Réglementées

Source : Thèse d'Alice Romainville²⁰ (2014-2015)

Alice Romainville explique que la dette immobilière des belges s'est fortement accrue entre 2001 et 2008, passant de **27% à 40%** du PIB (Zachary, 2009). Elle signale que, jusqu'en 2007, la dette immobilière des ménages belges était peu titrisée (**5%**). La crise des subprimes aurait créé un manque de liquidités, ce qui aurait poussé les banques belges à proposer toujours davantage de « produits » titrisés. C'est pourquoi, en 2011, le pourcentage de l'endettement des ménages sous forme de titres était passé de **5 à 44%**.



Atenor à Bruxelles

Suivant un modèle de calcul un peu complexe, elle ajoute que **14%** des sociétés produisant du logement à Bruxelles sont « financiarisées », ce qui représente **50%** de la production de logements. Un exemple clair est celui de la société **ATENOR** qui produit du bureau et du logement à Bruxelles et dont voici schématiquement les filiales dans le monde :

²⁰ Alice Romainville, La production capitaliste des logements à Bruxelles. Promotion immobilière et division sociale de l'espace, Géographie, Université Libre de Bruxelles, 2015. Français. NNT : tel-01524523 - https://shs.hal.science/tel-01524523/file/Romainville_Alice_La_production_capitaliste_des_logements.pdf

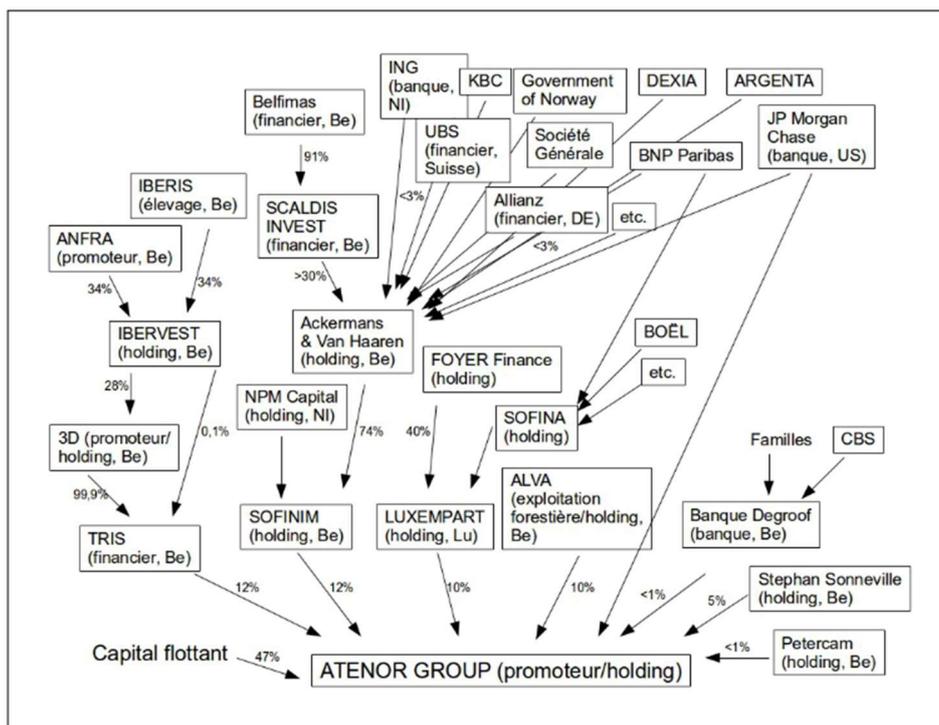


Figure 12. Structure du capital d'ATENOR GROUP SA en 2013. Source : base de données Amadeus du Bureau Van Dijk.

Les formes induites de financiarisation du logement

Ci-avant, nous avons expliqué les « conséquences » de la financiarisation en 7 points précis (P. 7 et suivantes). Certaines de ces « conséquences » sont ici illustrées à Bruxelles par **Anne-Sophie Dupont** du RBDH.

Le logement social-public à Bruxelles

Selon Perspective Brussels²¹, Bruxelles – et ce malgré le pourcentage élevé de personnes pouvant prétendre à un logement social (70% des locataires bruxellois) - connaît un pourcentage assez faible de logements publics (7%), à côté d'autres villes européennes mieux fournies : Paris (19%) – Londres (21%) ou Amsterdam (55%). Sur environ 3500 nouveaux logements produits par an, seuls 110 sont des logements publics, soit un taux annuel de production de 3%. A terme, le pourcentage des logements publics va donc encore baisser. Dans le même temps un recours toujours plus massif au secteur privé²² est réalisé afin de construire les nouveaux logements dont Bruxelles a besoin au vu de la croissance démographique de sa population. Les Agences Immobilières Sociales sont pointées du doigt dans cette politique de financiarisation du logement à Bruxelles par les militants pour le Droit au Logement (cfr article du RBDH en notes ci-dessous).

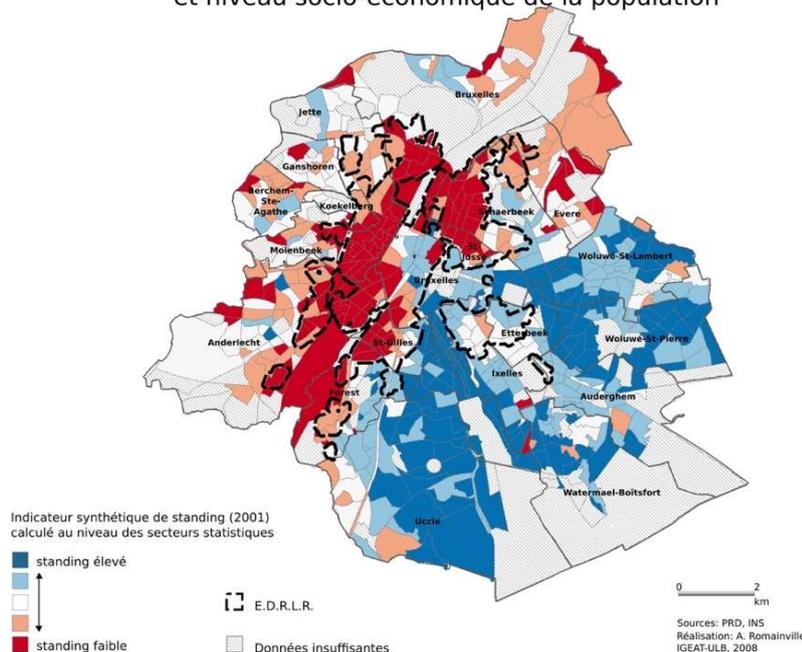
²¹ Perspective Brussels est un centre d'expertise régional de référence pour le développement régional et territorial de Bruxelles - <https://perspective.brussels/fr/>

²² Lire la brochure du RBDH « le privé à l'assaut du social » réalisé en 2018 - http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/le_privé_a_l_assaut_du_social_-_du_neuf_pour_les_agences_immobilières_sociales.pdf

La gentrification à Bruxelles

La financiarisation portée par certaines sociétés qui proposent de « beaux » projets immobiliers s'observe à travers le phénomène de gentrification observable à Bruxelles. Des études plus spatialisées des réalités bruxelloises identifient le « **croissant populaire** » de la ville, avec des habitants à plus faible revenu. L'Observation des Loyers identifie clairement que c'est justement dans ces zones-là que se concentre l'aide à la rénovation, aide ayant pour conséquence (*et sans doute conséquence non mesurée dans le chef de certains politiques*) un phénomène de gentrification de ce « croissant populaire ». **Anne-Sophie Dupont** du RBDH explique dans la vidéo citée précédemment les différentes phases de cette gentrification à Bruxelles depuis les années '60.

"Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation"
et niveau socio-économique de la population



Alice Romainville signale que, selon elle, « A Bruxelles, la Région canalise clairement l'investissement privé vers les zones qu'elle aimerait voir réinvesties, à la fois par les capitaux et par une population plus aisée. Par des subsides aux investisseurs privés, la rénovation des espaces publics, les primes et les abattement fiscaux pour les propriétaires, des règlements en matière de commerce de détail, etc., les pouvoirs publics structurent le déploiement spatial du processus de gentrification. Vu le nombre de réalisations, les instruments étudiés ici n'influencent que peu des phénomènes déjà à l'œuvre par ailleurs, mais les pouvoirs publics font ici office de catalyseur et jouent un rôle de « garant » pour l'investissement privé (voir aussi Marissal, 1994 ; Wilson, 1989). »²³

²³ Alice Romainville, A qui profitent les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles » in Brussels Studies, OpenEdition Journals, 2010 - <https://journals.openedition.org/brussels/739?lang=en>

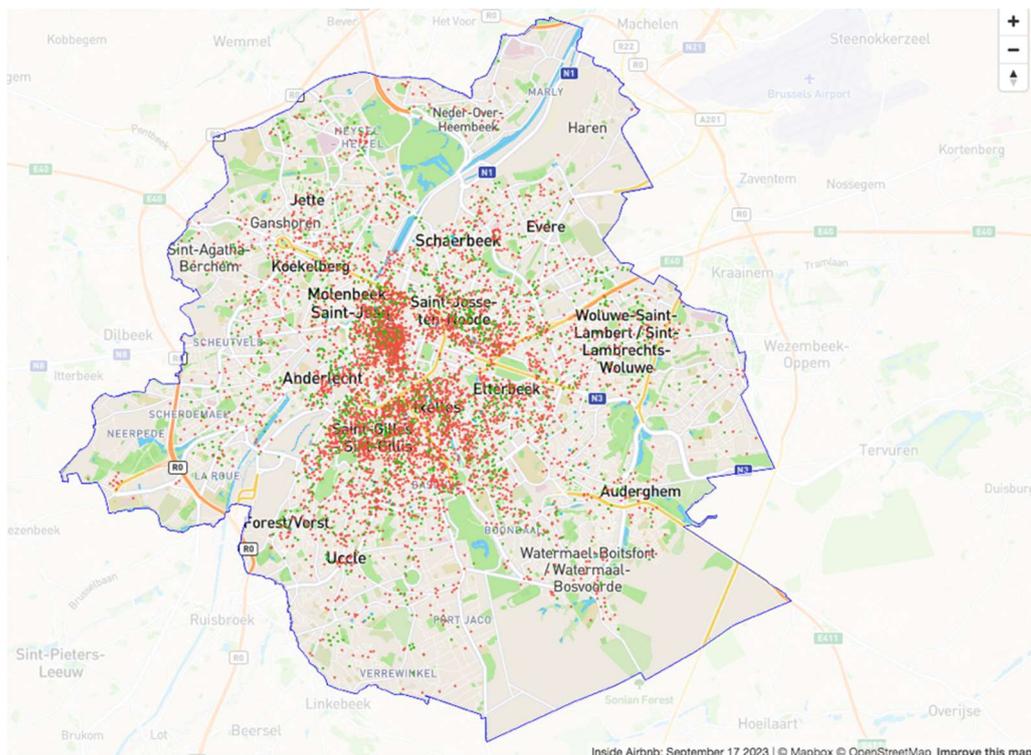
Le sans-abrisme à Bruxelles

A Bruxelles, lors du dénombrement dans sans-abri en 2022, on a compté 7.134 sans abri, soit une augmentation de **18,9%** en deux années (2020). Ces sans-abris se situent en rue, mais aussi en institutions, hébergements d'urgence, en logements non conventionnels, chez des tiers, etc.

Mais **Anne-Sophie Dupont** du RBDH explique que ce n'est que la pointe immergée de l'iceberg. Elle cite entre autres le phénomène des colocations à Bruxelles, expliquant que ce type d'habitat amène également de la gentrification puisque les familles ne trouvent plus de logements abordables pour elles à cause de ces colocations. Au final, on constate que la gentrification génère de la gentrification. Elle rappelle aussi qu'un tiers des Bruxellois vit sous le seuil de pauvreté. Bruxelles ne souffre pas d'un manque de logement, mais d'un manque de logements abordables, il s'agit donc bien d'un phénomène de financiarisation qui crée un gap entre offre et demande.

La touristification à Bruxelles

Bruxelles est bien entendu victime de « touristification », notamment via les fameux Airbnb. Un site Internet, **Inside Airbnb**²⁴, recense cette réalité-là de la financiarisation. Voici la carte de Bruxelles-Capitale en 2023, montrant à nouveau que c'est l'hyper centre qui subit de plein fouet ce phénomène de financiarisation :



²⁴ <http://insideairbnb.com/brussels>

Second exemple : la rénovation massive des logements

Lorsque l'on réalise des exposés, groupes de travail, soirées-débat sur le thème de la financiarisation, il devient évident que les militants sont de plus en plus conscients de ce que recouvre cette réalité. Toutefois, comme le monde économique a toujours une longueur d'avance, il faut rester vigilants et passer au crible de cette grille de lecture les actions qui se déroulent sous nos yeux sans que l'on ne réalise qu'elles contiennent aussi en germe tous les éléments de la financiarisation.

C'est le cas du mouvement massif de rénovation des logements aujourd'hui dans toute l'Europe. En effet, suite au COVID, un plan de relance économique est déployé dans tous les pays européens. La Belgique va recevoir 5 milliards d'euros sous forme de subvention et 264 millions d'euros sous forme de prêts (chiffres de 2023). La Belgique a déjà prévu de mettre l'accent sur l'efficacité énergétique des bâtiments, en encourageant les rénovations.

Habitat et Participation (et d'autres acteurs) développe des projets de rénovations groupées au sein de quartiers populaires à Bruxelles et a pris part à la recherche-action « Slow Heat²⁵ » qui incite les habitants à modifier leurs comportements au quotidien parce que la technologie ne résoudra pas tout, avec un objectif de plus grande sobriété énergétique.

Toutefois, que ce soit au fil des rencontres de ces habitants, dans la rue ou dans des groupes de travail depuis 2020, que ce soit à travers des collaborations autour du Pacte Logement Énergie ou que ce soit via des rencontres avec des réseaux pour le droit au logement (donc le réseau européen Action European Coalition), il est apparu que la rénovation est un vecteur à haut potentiel de financiarisation. Et ce, à trois niveaux :

Primo, quand on est *locataire* et qu'on a un propriétaire qui rénove le logement, cela peut potentiellement mener à un phénomène de financiarisation du logement qui se nomme la « *gentrification* ». En Wallonie, des primes MEBAR permettent au locataire de rénover son logement. La financiarisation potentielle n'en sera que plus cruelle pour lui.

Secundo, si on est un petit *propriétaire-bailleur* et que, malgré les aides, on n'arrive pas à rénover son logement, on risque de créer un autre phénomène de financiarisation du logement ... Parce que ce petit propriétaire-bailleur risque de devoir revendre son bien ... Il y aura alors une « *concentration (ou accumulation) de la propriété privée* » dans les mains des grosses firmes.

Tertio, si on est un petit *propriétaire-occupant* sans moyens personnels pour effectuer les rénovations, il faudra contracter un emprunt afin de réaliser les travaux et ce malgré les aides publiques. Et là, troisième phénomène de financiarisation du logement ! Nous allons vers un *nouvel endettement massif* des petits ménages, endettement qui fait porter le risque financier lié à la rénovation sur les individus qui s'endettent. (cfr Manuel Aalbers de la KULeuven qui explique bien tout cela et les risques de paupérisation que cela engendre).

²⁵ Blog de cette recherche-action qui a pour slogan : « *Chauffes les corps et pas les murs* » - <https://www.slowheat.org/>

Ne jetons pas le bébé avec l'eau du bain : lutter contre les logements passoires est une bonne idée, mais mettons en garde chacune et chacun contre tous des phénomènes de financiarisation du logement qui se cachent derrière ces rénovations.

PARTIE III : L'HABITAT COLLABORATIF, UNE REPONSE POSSIBLE

Rappelons la définition en note liminaire de l'*habitat collaboratif* car c'est celle qui semble émerger dans la littérature académique²⁶.

Premier regard : les modèles inspirants

Côté habitat ...

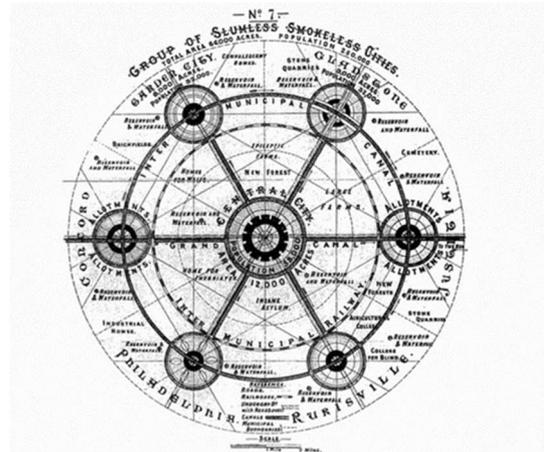


La Société des Équitables Pionniers de Rochdale (1844 – Angleterre)

Au début du XIXe siècle, **Robert Owen** en Angleterre sera le père fondateur du **mouvement coopératif** qui essaimera sur toute la planète sous diverses formes. Le modèle d'habitat est alors étroitement lié à l'emploi et donnera également des formes d'habitat collaboratif tels que les Familistères. Plusieurs principes sont d'application tel que le « un homme – une voix », le fait d'être coopérateur et non actionnaire, de détenir des parts de coopérateur plutôt qu'un titre de propriété, etc.

²⁶ « L'habitat collaboratif défend un modèle de logement loin de la marchandisation, en mettant l'engagement des résidents les uns envers les autres au cœur de l'habitat, un modèle où les relations humaines priment sur le strict besoin de logement, un modèle où la solidarité et le pouvoir d'agir (ensemble) priment sur la simple notion de logement abordable. »

Fin du XIXe siècle, **Howard Ebenezer** en Angleterre propose un autre concept inspirant, celui de la **Cité Jardin ou Garden City** qui veut allier les avantages de la ville et ceux de la campagne, sans leurs effets nuisibles respectifs. Plusieurs villes s'en inspirent et des cités de logements publics-sociaux reprennent ce schéma de développement urbain. Les cité-jardin proposent en effet un modèle d'habitat où les résidents sont membres de leur coopérative d'habitations, une manière de leur donner un certain pouvoir décisionnel.



Durant les premières décennies du XXe siècle, se développeront les **New Communities** aux Etats Unis (Alabama) donnant lieu au premier **Community Land Trust**. Un modèle qui veut aborder la question du logement à 360°, à travers l'accès à la terre (le CLT étant développé tant en zone urbaine que rurale), permettant aussi l'accès à la santé et à l'éducation de ces membres. Le CLT peut se définir selon 4 volets : il s'agit primo d'une alternative à la propriété privée du sol et à l'appropriation individuelle de la ressource foncière sous forme de plus-value, source d'inflation des prix de l'immobilier et d'inégalité dans l'accès au logement et au territoire. Secundo il est composé de 3 termes signifiants : il s'agit d'extraire le sol – **LAND** – des liens de la propriété privée et de le placer, en dehors du marché, entre les mains d'une entité vouée à en être le dépositaire perpétuel – **TRUST** – qui l'administrera de manière participative et non lucrative dans l'intérêt commun – **COMMUNITY**. Tertio, cela demande de mettre en œuvre une série de mécanismes anti-spéculatifs propres à chaque réalité juridique territorialisée (comme le droit de préemption) – quarto de permettre au modèle de dépasser la notion d'accès au logement car l'ambition du CLT est de permettre la gestion collective d'espaces urbains et ruraux afin d'y développer des projets économiques, culturels, sociaux, agricoles, etc. Une manière encore un peu différente de concevoir la propriété privée²⁷.



Côté finances ...

Au XVIIIe siècle, un banquier Italien, **Lorenzo Tonti** imagine un système d'assurance vie où les personnes contribuent financièrement à un fonds commun qui leur assure une sorte de rente-viagère. On retrouvera cette idée sous la forme des « **tontines** » dites africaines, avec deux formules possibles : la tontine à rotation et la tontine à accumulation. Ce modèle se

²⁷ Lire à ce propos le livre de John Emmeus Davis « Manuel d'anti-spéculation immobilière – Une introduction aux fiducies foncières communautaires » - Ecosociété – Québec - 2014

développe sous diverses formes selon les pays, et notamment via les « *Groupes d'Épargne Collective et Solidaire* » en Belgique pour un accès au logement des publics moins nantis. C'est ainsi que l'épargne de chacun, mise dans un pot commun, assure à chacun l'accès au logement. Une manière de contourner le recours aux marchés bancaires et financiers qui imposent leurs critères et leurs contraintes face aux risques.



Fin du XXe siècle, le **micro-crédit** est également inspirant, via des expériences comme celles de la Grameen Bank au Bangladesh de **Muhammad Yunus**. Même si cette expérience



est contestée aujourd'hui, elle a eu le mérite de montrer que l'accès au financement « alternatif » hors système bancaire est possible au sein d'une communauté. Ce peut être une piste pour les populations qui restent en dehors des circuits bancaires comme les femmes ou les plus pauvres. Aujourd'hui, de multiples acteurs du micro-crédit existent de par le monde. Le micro-crédit est un outil de lutte contre l'exclusion sociale et une manière de by passer les circuits de

l'endettement bancaire. Il répond aux risques de la financiarisation en proposant des crédits à ceux qui en sont généralement exclus, avec un accompagnement professionnel.²⁸

Enfin, reprenant la pensée d'Aristote pour qui la « *propriété privée doit être tournée vers un usage commun* », un dernier modèle inspirant nous est suggéré : celui des **Commons**²⁹, un modèle qui a aujourd'hui le vent en poupe auprès de ceux et de celles qui estiment que certains biens ne peuvent être ni achetés ni vendus : l'ADN, la terre, le savoir, etc. La logique est ici de se dire qu'il existe des « biens » qui sont « hors de prix » au sens littéral du terme parce qu'ils le sont aussi sans doute au sens métaphorique du terme.

²⁸ Lire à ce propos l'article du réseau Financité : « Pourquoi et comment faire du crédit en Europe occidentale ? » - <https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/248.pdf>

²⁹ Commun, essai sur la révolution au XXIe siècle par Pierre Dardot et Christian Laval, éd. La Découverte, Paris, 2017

Second regard : une grille de modèles en tension

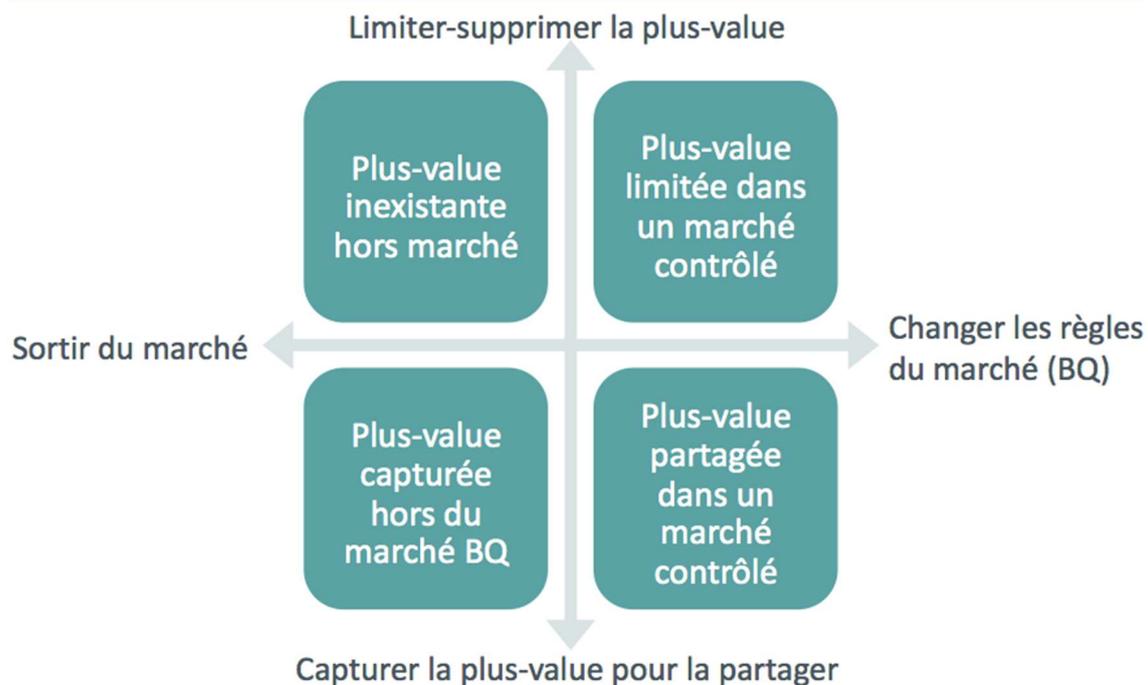
A partir de ces modèles inspirants et des réalités de terrain, nous avons proposé de construire une grille d'analyse afin d'identifier les modèles d'habitat pas ou peu spéculatifs (ou pas ou peu financiarisés) à travers deux axes :

- **Les règles du marché**
- **La plus-value**

En effet, si le logement est aujourd'hui un bien marchand, c'est aussi parce qu'il est englobé par ces deux logiques marchandes : celle d'être mis comme bien sur le marché (du logement – du foncier) et celle de générer des profits (ou de la plus-value). La grille proposée émet donc l'hypothèse que certains habitats se situent soit hors du marché, soit réinventent les règles du marché à leur manière afin de contrer les effets pervers du marché. Dans le même ordre d'idée, la grille propose d'envisager qu'il existe des habitats qui limitent ou suppriment la plus-value et d'autres qui imaginent des formules (juridiques) permettant de capturer la plus-value afin de la partager autrement.

Ce schéma et toutes les réflexions ci-dessous ont été produits par Habitat et Participation, au fil des rencontres et des discussions avec des personnes qui vivent dans ces modèles d'habitat collaboratif.

Grille de modèles en tension

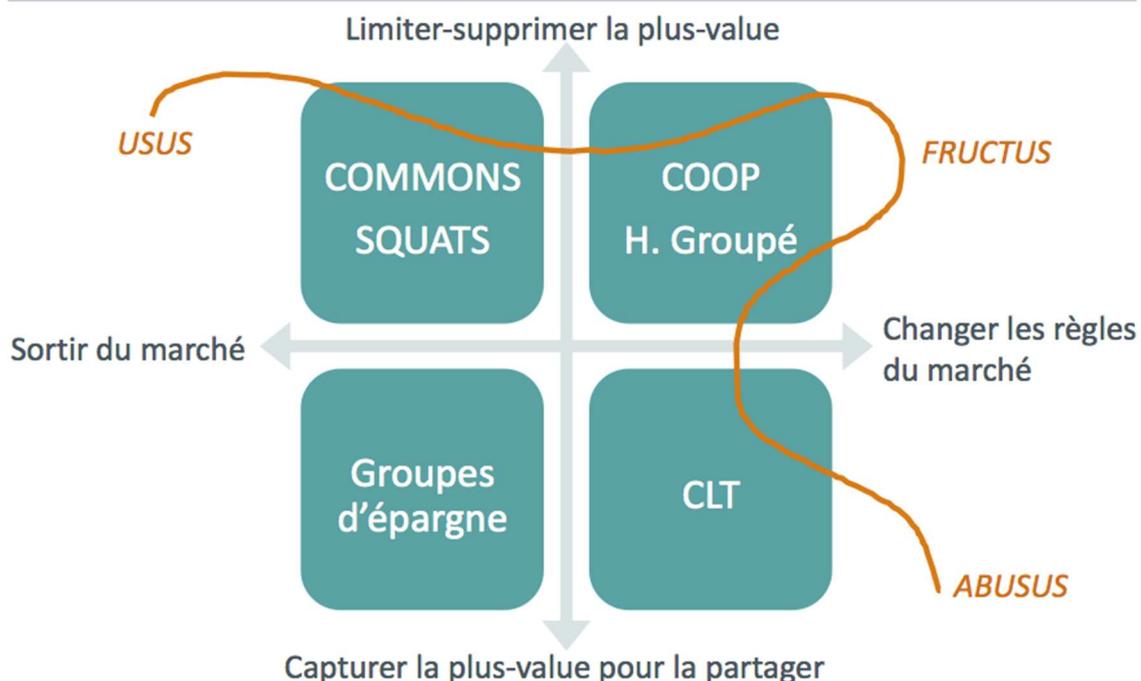


A partir de ce premier schéma, cette première grille de modèles en tension, nous proposons de positionner quelques formes d'habitat collaboratif, sachant que ceci se fait de manière un peu arbitraire et que l'on pourrait retrouver des modèles d'habitat collaboratif sans doute dans plusieurs cadres.

Nous avons aussi réinjecté dans le modèle les trois formes de propriété : usus – fructus et abusus.

Abordons maintenant les modèles proposés pour plus de clarté :

Grille de modèles en tension



Le cadre en haut à gauche. Les Commons (souvent des terrains mis à disposition) et les squats ont pour dénominateurs communs de se situer hors du marché : il n'y a généralement pas d'échanges financiers entre les parties. On ne reconnaît pas à un quelconque propriétaire le droit de percevoir une rémunération pour son bien et donc il n'y a pas de plus-value possible. Seul le droit d'usage de ce bien est valorisé à travers l'action de squatter ou d'occuper un terrain considéré comme un Commons.

Le cadre en haut à droite. Les coopératives et certaines formes d'habitats groupés (ou participatifs ou collaboratifs) ont été situés dans ce cadre. Ils pourraient se situer dans d'autres cadres selon les formules choisies. Ici, nous privilégions le fait que ces modèles d'habitat ont pour corolaire une gouvernance collective forte qui impose des règles communes qui limitent certaines dérives du marché. Les habitats collaboratifs passent le plus souvent par des formules de cooptation des nouveaux habitants, by-passant un fonctionnement « normal » du marché. Le nouvel habitant est choisi en fonction de sa capacité à « partager les valeurs du

groupe », ce qui doit primer sur une recherche de plus-value potentielle de la part de l'ancien propriétaire. Les coopératives quant à elles ne proposent pas d'être propriétaires d'un bien, mais d'acquérir des parts de coopérateurs, ce qui change ici aussi les règles du marché de l'achat et de la vente. On peut habiter dès lors un bien sans avoir acquis les parts de coopérateur équivalents à ce bien (en plus ou en moins). On peut faire évoluer la valeur des parts en fonction de la plus-value, mais ce n'est généralement pas l'intérêt premier des coopérateurs.

Le cadre en bas à droite. On y propose le modèle des Community Land Trust qui – lorsqu'il s'agit d'accès à la propriété – proposent des modèles de propriété en droit réel (donc l'abusus), mais avec des règles communes permettant de limiter la hausse des prix du logement locatif ou acquisitif. En l'occurrence, en Belgique, ce modèle passe par un droit de préemption du bien lors de la revente et c'est alors le collectif (sous forme de fondation) qui définit le prix de revente et capte une partie de la plus-value en son sein. Les règles du marché ont été modifiées : on ne peut pas vendre à n'importe quel prix et la plus-value - après avoir été capturée - est partagée (entre le propriétaire et l'organe de gestion collective, soit le « trust » qui peut ainsi financer de nouveaux logements ou des infrastructures collectives).

Le cadre en bas à gauche. Sans doute le plus difficile à imaginer car, comment proposer de la plus-value à capturer dans un modèle hors du marché. Si au lieu de penser uniquement « marché du logement et du foncier » on pensait « marché financier » (système bancaire), alors on pourrait avancer qu'un modèle d'accès au logement est celui des tontines, des micro-crédits ou des groupes d'épargne. En effet, le logement n'est ainsi plus soumis aux lois du marché bancaire, et pourtant une plus-value peut se développer à partir de l'existence de ce bien immobilier.

Ceci n'est bien sûr qu'une proposition de réflexion qui demande à être soumise à la réalité de terrain, à être critiquée par ceux et celles qui mènent ce type de projet.

Troisième regard : pourquoi ça marche ?

Après 40 ans de réflexions autour de ce type d'habitats « collaboratifs »³⁰, nous avons l'intime conviction que si ces modèles fonctionnent, ce n'est pas à cause de la mécanique qui les entoure. Ce n'est donc pas le « simple » statut juridique qui permet d'éviter toute dérive, que ce soit des formules de fondation afin de protéger le patrimoine ou des formules de sociétés coopératives. Les fondations sont aussi de bons moyens d'accumuler des richesses en by-passant certaines taxations ; les coopératives ne sont pas forcément des modèles de gouvernance exemplaire. On peut étendre cette remarque à tous les dispositifs anti-spéculatifs imaginés par les uns ou les autres. Il est toujours possible de contourner ces dispositifs pour celui ou celle qui le souhaite³¹.

³⁰ Propos en tant qu'Habitat et Participation, association sans but lucratif de droit belge (présentation en fin de document).

³¹ En Belgique, une ville s'est entièrement développée en utilisant un des dispositifs du Community Land Trust, à savoir la séparation du sol et du bâti. Résultat des courses, les habitats sans foncier se vendent au prix des habitats avec foncier ailleurs. La « simple » séparation du sol et du bâti ne suffit pas à endiguer la spéculation.

Dès lors, si l'on devait identifier ce qui permet à un modèle anti-spéculatif ou anti-financiarisation de fonctionner, nous avancerions les éléments suivants et dans l'ordre cité :

1. Il faut d'abord que soit réalisé un travail sur la **finalité de cet habitat**, qu'il soit sans but lucratif et/ou que l'intérêt limité qu'il rapporte soit considéré comme un **intérêt « légitime » aux yeux des individus et/ou des communautés**.
2. Il est dès impératif de mettre en place une **structure de gouvernance** qui gère l'habitat en fonction de cette finalité (les gestionnaires d'habitats groupés, de Community Land trust, de coopératives, etc.). **La gouvernance doit veiller à maintenir la finalité dans le temps**.
3. Et seulement ensuite des **mesures anti-spéculatives ou des dispositifs juridiques anti-financiarisation** peuvent avoir leur efficacité. Il faut aussi que ces mesures puissent être **mises en application par les acteurs de gouvernance** de la structure afin de maintenir la cohérence du système « en proximité ».

Afin d'explorer un peu plus avant ce qui fonde la **légitimité d'une structure de gouvernance**, nous reprenons ici les propos de **Pierre Calame**³² en les reliant aux modèles d'habitat collaboratif :

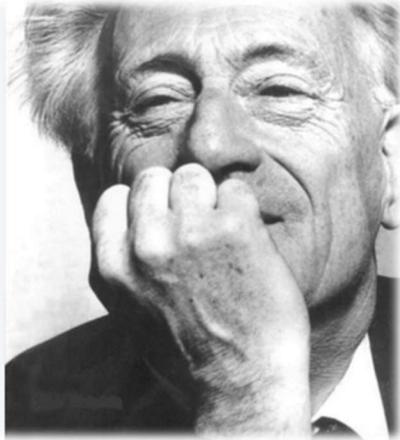


1. **Les contraintes découlent des nécessités du bien commun.** La notion de bien commun est donc la valeur qui doit primer dans tout dispositif de gouvernance. Les contraintes ne doivent pas venir d'intérêts particuliers ou de lourdeurs administratives. Des besoins de médiation au sein des habitats collaboratifs naissent lorsque le bien commun n'est plus une évidence pour tous-tes.
2. **Le pouvoir est exercé conformément à des valeurs partagées.** Dans de nombreux habitats collaboratifs, les valeurs sont au cœur du projet. Soit le nouvel habitant se doit d'adhérer à ces valeurs, soit il a l'occasion de les co-construire. Une Charte de valeurs communes est généralement le ciment du groupe. Si les personnes de l'habitat collaboratif ne peuvent pas co-construire ces valeurs ou a minima y adhérer pleinement et de leur plein gré, des dérives et des problèmes vont rapidement voir le jour.
3. **Les dirigeants sont dignes de confiance.** La question de la gouvernance est capitale dans un habitat collaboratif. Si cette gouvernance est trop éloignée des habitants (parce qu'exercée par exemple par un pouvoir public), elle perd de son efficacité. De nombreux modèles divers et variés existent de par le monde avec une incroyable

³² « *Petit traité d'oeconomie ou ... Parce que les sociétés anonymes à responsabilité limitée (XIXe siècle) sont devenues des sociétés à irresponsabilité illimitée (XX-XXIe siècle)* » par Pierre Calame, éd. Fondation Charles Léopold Meyer, Paris, 2018. Dans les habitats collaboratifs qui fonctionnent, on retrouve généralement ces principes de gouvernance, principes qui peuvent d'ailleurs amener davantage de règles que dans un habitat dit classique.

créativité, mais la confiance est toujours au centre du schéma dans tout modèle de prise de décisions en collectif³³.

4. **Le principe de moindre contrainte est respecté.** Si les habitats collaboratifs se portent bien, c'est aussi soit parce que les contraintes objectives par rapport à d'autres modèles sont moindres, soit parce que ces contraintes sont totalement avalisées par le groupe qui ne les ressent plus comme « externes » à lui.



Afin d'explorer un peu plus avant **le contexte dans lequel ce mode d'habitat se développe aujourd'hui**, nous reprenons **les principes du Droit à la Ville**, concept déjà ancien, développé par **Henri Lefebvre**³⁴. Des réseaux militants tel que le réseau mondial Habitat International Coalition³⁵ a souhaité reprendre le concept et l'actualiser en contrepoint de la volonté des Nations Unies de développer à l'échelle de la planète un « **Nouvel Agenda Urbain** »³⁶. Une manière aussi de faire progresser le droit au logement dans le monde, sachant que de nombreux pays refuseront toujours d'inscrire le droit au logement dans leurs Constitutions respectives. Les principes du droit

à la ville selon ce réseau international :

1. **Promouvoir la fonction sociale de la terre.** On retrouve ici la notion de droit d'usage du foncier ; l'accès au foncier étant la clé de voute du droit à la ville.
2. **Exiger une gestion démocratique des territoires.** La notion de gouvernance se trouve ici réaffirmée.
3. **Soutenir le droit de produire la ville.** Ce principe fait écho à ce qu'il est convenu d'appeler la *Production Sociale de l'Habitat*, c'est-à-dire la mise en capacité et le droit des habitants à auto-produire leur ville et leur habitat. Il s'agit bien ici de promouvoir l'habitat collaboratif. Dans la foulée, signalons que la CGLU³⁷, dans sa campagne « *Les villes pour le logement convenable* » lancée en juillet 2016 à New York, réclame aussi « *plus d'outils pour co-produire des solutions alternatives de logements publics-privés-communautaires (...) non fondées sur le profit commercial* ».
4. **Maintenir le lien entre fonction économique et habitat dans les villes.** Ceci revient à battre en brèche des formules d'organisation spatiale qui ne créerait que des espaces habitats, sans autre fonction. Au contraire, la mixité de fonctions est souhaitable : habitat, emploi, commerces, éducation, etc. C'est bien ce que proposent de nombreux habitats collaboratifs, dont les Coopératives et les Community Land Trust.
5. **Concevoir la ville comme bien commun**, l'espace public comme bien commun.

³³ La sociocratie est aujourd'hui un mode de prise de décision qui se développe.

³⁴ Le Droit à la Ville, Henri Lefebvre, 1968. Il déclare entre autres que « *fabriquer la ville ne doit pas être réservé aux élites : intégrer les citoyens aux processus de construction de la ville devient fondamental pour exercer l'égalité et la liberté d'agir* »

³⁵ Réseau mondial Habitat International Coalition - <https://www.hic-gs.org>

³⁶ Sommet Habitat III qui s'est tenu à Quito en 2016 : <http://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>

³⁷ CGLU = Réseau mondial des Cités et Gouvernements Locaux Unis - <https://www.uclg.org/fr>

L'habitat collaboratif est un mode d'habitat qui intègre ces divers éléments « macro-sociétaux ». C'est la raison pour laquelle il a sans doute le vent en poupe.

Quatrième regard : l'habitat collaboratif anti-spéculatif et anti-financiarisation

Au-delà des vœux pieux et des grands principes énoncés, il est temps de regarder d'un peu plus près les habitats collaboratifs de tous poils et de réfléchir en quoi ils ou pourquoi ils seraient anti-spéculatifs ou anti-financiarisation.

*« Le droit à la ville, c'est le pouvoir collectif de remodeler les processus d'urbanisation »
(David Harvey)*



Parce que certains habitats collaboratifs **by-passent les circuits de crédit hypothécaire classique**, que ce soit via des formes de tontine, de micro-crédit ou via des modèles de communs. Il y a donc un possible éloignement face au système bancaire classique, acteur majeur de surendettement des ménages.

Parce que **le poids du risque financier n'est pas forcément supporté par une seule personne** (pour reprendre les termes de Manuel Aalbers sur la financiarisation des individus). Si l'emprunteur est un collectif structuré ou si l'emprunt passe par des formes de titres de propriété qui ne vont pas affecter un seul individu en cas de difficultés (parts de coopérateurs, par exemple), alors ces formules protègent les habitants de la financiarisation.

Parce que **l'accumulation du capital peut se réaliser hors des circuits bancaires**. Les formes d'épargne collective ou les tontines proposent de l'accumulation en dehors des circuits classiques. Cela ne les protège pas de tout car encore faut-il que ces circuits alternatifs soient de confiance. En Asie³⁸, de nombreux projets se développent grâce à ces formules collectives, les habitants ne pouvant pas accéder au marché bancaire.

Parce que **l'habitat collaboratif peut bénéficier d'une aide publique qui sera considérée comme un common**. Dans l'acquisition classique, l'individu peut recevoir des aides de l'État dans certains pays et avec des règles très strictes. On voit que certaines formes d'habitat collaboratif incitent les pouvoirs publics à davantage agir au niveau de l'aide publique en matière de foncier (par exemple en donnant à durée limitée ou pour toujours le sol). C'est le cas de coopératives ou de community land trust, en Europe, mais aussi en Afrique et en Amérique latine.

Parce que **les habitats collaboratifs vont permettre des partenariats autres que les fameux PPP** (partenariats publics-privés), avec des modèles de partenariats entre citoyens,

³⁸ Citons en Thaïlande le projet CODI où les populations acquièrent la capacité de négocier des baux de long terme pour assurer la pérennité de leur habitat. <http://www.codi.or.th/housing/frontpage.html>

citoyens-associations, public-citoyens. A l'heure d'aujourd'hui, au vu des formes de désinvestissement des Etats notamment en matière de logement social-public, ne serait-il pas judicieux de ne pas exclusivement se tourner vers les promoteurs privés et de privilégier des formes de partenariat public-citoyens car ceux-ci désirent se lancer dans ce type d'habitat, notamment via des formes de solidarité active (**habitat solidaire**³⁹).

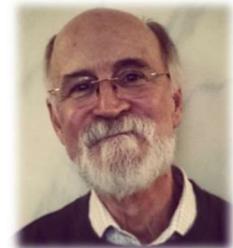
Parce que **la plus-value est généralement répartie autrement ou non réalisée**. Parce que ce sont les valeurs qui priment, parce qu'un système de gouvernance strict est mis en place, ce n'est pas le profit qui est mis en avant. L'habitat collaboratif a pour premier objectif de fournir de l'habitat en usage collaboratif, pas de créer de l'habitat comme source de rendement financier.

Parce que **la gouvernance à une échelle plus micro impose d'autres règles** (souvent plus strictes, mais acceptées car choisies), **règles qui garantissent la finalité à long terme** de ces habitats, y compris sous l'angle financier.

Parce que **le mouvement des habitats collaboratifs est en train de prendre un essor jamais atteint auparavant** et que son poids pourrait aussi apporter des changements en profondeur face à la financiarisation du logement :

- **En réduisant l'accès au foncier** à des projets uniquement financiers (actions de référendum suisse⁴⁰) ;
- En proposant de mettre en place une **autre fiscalité**, une **autre taxation** pour ce type d'habitat qui a une réelle plus-value sociétale ;
- En permettant un **accès au crédit (hypothécaire) à plus bas taux d'intérêt** car le risque financier – puisque supporté par une collectivité et non un individu – serait jugé plus faible⁴¹.

*« Ce qui ne relève pas du
labeur humain ne peut
pas créer de la plus-
value »
(John Davies)*



Et plus spécifiquement pour la **Belgique et Bruxelles**, nous proposons de lutter contre la financiarisation et la spéculation via les habitats collaboratifs et ce, en

Travaillant des modèles juridiques plus adaptés (ex : les coopératives - mêler un dispositif commercial et d'habitat au sein d'un même modèle juridique n'est pas optimal). En

³⁹ C'est le cas en particulier des formes d'habitat inclusif solidaire, qui sont des habitats solidaires pour des personnes porteuses de handicaps ou ayant des problèmes de santé mentale. Des citoyens veulent s'engager pour créer des projets, mais le cadre légal et financier favorise les projets publics et associatifs.

⁴⁰ A Bâle, en Suisse, un referendum en 2018 a permis d'interdire de vendre encore des terrains appartenant au secteur public à des privés – A Genève, toute vente de terrains ou immeubles appartenant au secteur public est soumise à référendum facultatif du législateur cantonal ou municipal, mettant un frein aux politiques néolibérales de cession de biens publics au secteur privé.

⁴¹ Idée suggérée par le réseau URBAMONDE - <https://www.urbamonde.org/en>

France, la Loi ALUR, tente de proposer des modalités juridiques nouvelles via un dispositif mené par les OFS (Organismes de Foncier Solidaire) avec un BRS (Bail Réel Solidaire) pour un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété qui s'inspire des Community Land Trust. Ou encore des formules anglo-saxonnes de Shared Equity ou Shared Ownership permettant de moduler autrement juridiquement le statut de propriété, via des formes de copropriété où l'Etat peut être un des copropriétaires⁴².

Proposant d'autres modalités de taxation de l'immobilier, notamment en taxant la plus-value issue de la spéculation foncière ou immobilière.

Créant une Charte anti-spéculative destinée aux opérateurs immobiliers du secteur privé, à l'instar de ce que la Ville de Paris a mis en place.

Réclamant plus de subsidiarité active avec des partenariats publics-citoyens et/ou en finançant ce qu'il est convenu d'appeler les coûts de transaction (c'est-à-dire de recherches préalables d'informations pour savoir s'il est opportun ou pas de créer un nouvel habitat collaboratif).

Réservant des terrains dans la ville pour développer ce type d'habitat sans créer de ghettos urbains. En s'inspirant, par exemple, de la Suisse où des terrains sont devenus interdits à la revente endéans les 10 années.

Repensant la fonction tutélaire macro-prudentielle qui protège les crédits hypothécaires, sachant que de nombreux habitats collaboratifs se mettent en place grâce à des crédits à la consommation car les modèles sont trop complexes pour du simple crédit bancaire classique.

⁴² Cette formule permet donc la co-propriété entre habitant et secteur public. Ceci a plusieurs avantages : celui de permettre à une personne qui s'endette pour acquérir un bien d'avoir perpétuellement un garde-fou : si la vie devient plus difficile pour elle, l'Etat peut racheter une partie du logement et continuer à mettre cette partie rachetée en location (la personne reste chez elle). Celui de permettre au secteur public de récupérer des fonds en se défaisant d'une partie de sa « propriété » tout en gardant le bien le giron de l'Etat : la personne ne peut devenir propriétaire à 100% de son bien. Permettre aux deux parties de dialoguer davantage d'égal à égal et de s'investir toutes deux dans le logement comme des « propriétaires ».

SOURCES

Bibliographie

Brett Christophers, *The State and Financialization of Public Land in the United Kingdom*, 2016 –

<http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/anti.12267/full>

Calame Pierre, *Petit traité d'oeconomie ou ... Parce que les sociétés anonymes à responsabilité limitée (XIXe siècle) sont devenues des sociétés à irresponsabilité illimitée (XX-XXIe siècle)*, éd. Fondation Charles Léopold Meyer, Paris, 2018, PP 64.

Dardot Pierre et Laval Christian, *Commun*, essai sur la révolution au XXIe siècle, éd. La Découverte, Paris, 2017

Davis John Emmeus, *Manuel d'anti-spéculation immobilière – Une introduction aux fiducies foncières communautaires*, Ecosociété, Québec, SBN 978-2-89719-162-7, 2014, PP 160.

Levebvre Henri, *Le Droit à la Ville*, in *l'Homme et la Société* N6, Revue internationale de recherches et de synthèses sociologiques, 1967, pp. 29-35.

Réseau Européen European Coalition Action, *La financiarisation du logement – Tendances, acteurs et processus*, publié par la Fondation Rosa Luxembourg - août 2019 – Belgique – PP 74.

Romainville Alice, *La production capitaliste des logements à Bruxelles. Promotion immobilière et division sociale de l'espace*, Géographie, Université Libre de Bruxelles, 2015. Français. NNT : tel-01524523 -

https://shs.hal.science/tel-01524523/file/Romainville_Alice_La_production_capitaliste_des_logements.pdf

Romainville Alice, *A qui profitent les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles*, in *Brussels Studies*, OpenEdition Journals, 2010 - <https://journals.openedition.org/brussels/739?lang=en>

Articles en ligne

Aalbers Manuel, *La financiarisation du logement en Belgique et à l'étranger*, exposé pour le CDATM, 30 mars 2020. https://www.cadtm.org/spip.php?page=imprimer&id_article=18281

Dupont Anne-Sophie, *Analyse de la situation espagnole*, RBDH, <http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/Analyse-RBDH-Marchandisation-logement-espagne.pdf>

Réseau European Action Coalition, *Housing Financialization*, éd Fondation Rosa Luxembourg, 2019, Belgique - <https://www.rosalux.eu/publications/housing-financialization/>

Réseau Financité : « Pourquoi et comment faire du crédit en Europe occidentale ? », 2008, - <https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/248.pdf>

Réseau Financité : « Quand la finance prend possession de la ville », 2019, https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/quand_la_finance_prend_possession_de_la_ville_-_fd.docx.pdf

Réseau RBDH, *le privé à l'assaut du social*, 2018 - http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/le_privé_a_l_assaut_du_social_-_du_neuf_pour_les_agences_immobilières_sociales.pdf

Sources numériques à consulter

AIRBNB : <http://insideairbnb.com/brussels>

Land Matrix : <https://landmatrix.org/>

Visual Capitalist : <https://www.visualcapitalist.com>

Bloomberg : <https://www.bloomberg.com/>

Perspective Brussels : <https://perspective.brussels/fr/>

Blog Slow Heat : <https://www.slowheat.org/>

Réseaux à consulter

CGLU = Réseau mondial des Cités et Gouvernements Locaux Unis - <https://www.uclg.org/fr>

CODI en Thaïlande : <http://www.codi.or.th/housing/frontpage.html>

Réseau Alliance Internationale des Habitants : <https://fre.habitants.org> - <https://fre.tribunal-évictions.org>

Réseau Habitat International Coalition - <https://www.hic-gs.org>

Réseau URBAMONDE - <https://www.urbamonde.org/en>

Sommet Habitat III qui s'est tenu à Quito en 2016 : <http://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>

Vidéos pédagogiques à regarder

Webinaire sur la financiarisation du logement – la situation à Bruxelles et le modèle de l'habitat collaboratif :

<https://www.youtube.com/watch?v=yE9TDNh9Bek>

La financiarisation mondialisée, Réalisation : Sydo France - <https://www.youtube.com/watch?v=PECu6nc0wj8>

Un film sur Camelot vient de sortir en France en septembre 2023 intitulé « Anti-Squat » - voir la bande

annonce du film : <https://www.youtube.com/watch?v=-LXf3Pj4Ics>



PLAN D' ACTIONS 2023-2024

Au travers des divers Groupes de Travail et des rencontres avec des acteurs de terrain : habitants – militants associatifs et acteurs publics du logement, Habitat et Participation diffuse largement en 2023-2024 certaines « **revendications** » ayant émergé de tous ces groupes, profitant de la prochaine Présidence européenne de la Belgique :

Modifier le Code des Sociétés et des Associations qui n'est pas adapté au développement des **Coopératives d'Habitants** – une étude a été réalisée à ce sujet auprès des habitats groupés sous forme de coopératives par Nicolas Bernard (Saint Louis) – une journée sera consacrée à ce sujet le 01-02-2024 à Bruxelles. Aujourd'hui, se constituer en COOP ne permet ni d'obtenir un crédit hypothécaire, ni même des primes d'aucune sorte puisque la COOP ne permet pas d'obtenir un droit réel.

Continuer à porter le modèle des Community Land Trust en Région wallonne alors que ce modèle a du mal à voir le jour avec le soutien des autorités publiques. Les membres de la Plateforme CLTW (habitants et secteur associatif) continuent à défendre les CLT avec les moyens qui sont les leurs. <http://www.cltw.be/>

Continuer à mettre en avant tous les phénomènes de financiarisation apportés par le plan de relance et ses actions en termes de « **rénovation des logements** » tout en signalant qu'il ne s'agit pas ici de revendiquer le maintien des « logements passoires ». Il s'agit de continuer à agir avec les habitants de manière groupée d'un côté pour limiter les risques – à attirer l'attention des politiques sur les dérives potentielles de l'autre.

Demander une révision au niveau européen des « normes SEC », normes d'investissement qui limitent nos sociétés de logements publics de pouvoir investir tant dans la construction que la rénovation de leur bâti, les obligeant à se tourner vers le secteur privé pour venir « à la rescousse » des États.

Envie de nous rejoindre ? contact@habitat-participation.be

Qui sommes-nous ?

Notre parcours autour de la financiarisation

A qui est destinée cette étude ?

Habitat et Participation est une association sans but lucratif créée en 1982, ayant comme cœur de cible l'habitat collaboratif et la participation citoyenne en matière d'habitat. Depuis sa création, elle promeut l'habitat groupé (autogéré) comme un projet collectif qui dépasse la simple notion de « loger ensemble ». Une spécificité du modèle belge est de mettre le projet collectif au cœur du projet d'habitat, projet qui peut être social – culturel – d'économie sociale et solidaire – écologique – religieux. Les premiers habitats groupés datent du début des années '70. <https://www.habitat-groupe.be/>

Le modèle a pris de l'ampleur, en Belgique et partout dans le monde, avec des villes comme Zurich où **25%** du parc logement est en Coopératives d'Habitants, avec l'Uruguay qui a développé un modèle de COOP à prix hyper abordable qui a reçu le prix World Habitat Award. C'est aussi le cas du Community Land Trust bruxellois qui a reçu ce même prix. C'est en grande partie la crise des subprimes (2008) qui a (re)mis en lumière tous ces habitats collaboratifs dont le modèle peu ou anti-spéculatif a pu résister lors de la crise.

L'objectif premier de cette étude est dès tout à la fois de donner à chacun.e des clefs de compréhension sur ce que c'est la financiarisation du logement et toutes ses dérives, avec une illustration de cette réalité à Bruxelles et une mise en garde face à la vague massive de rénovation de logements qui se situe dans le cadre d'un « *plan de relance économique* » de l'Europe. L'objectif est donc de rester critique et vigilant, de pouvoir mieux décoder les phénomènes de financiarisation (et donc aussi de *paupérisation*) derrière ce qui semble a priori une bonne piste d'actions. Une explication qui ne se veut ni trop succincte parce que le propos est complexe, ni trop théorique via ces illustrations concrètes et des renvois vers des supports de capsules vidéo explicatives.

L'objectif second est de comprendre pourquoi et comment ces habitats collaboratifs peuvent résister à la financiarisation, invitant aussi le lecteur à se poser des questions sur le fait que ce n'est jamais le dispositif technique (juridique ou financier) qui garantira le résultat, mais bien la gouvernance mise en place pour contrer la financiarisation de l'habitat. Des pistes d'actions et de plaidoyer pour les mois à venir se situent en fin de propos.

Cette étude a démarré en 2017 avec le réseau européen European Action Coalition dont Habitat et Participation est membre fondateur et qui organise chaque année le « Housing Action Day ». Chaque rencontre, réunion, avec des militants belges et européens a permis d'approfondir la réflexion. Les collaborations avec le Réseau Bruxellois pour le Droit à l'Habitat ont mis de la chair sur tous ces concepts, avec un grand colloque à Saint Louis en 2019 et l'organisation de multiples soirées de réflexion avec les habitants en Wallonie et à Bruxelles. Les premiers drafts de cette étude ont été réalisés grâce au soutien de la Fondation Charles Léopold Meyer.

<https://www.habitat-participation.be/>