



Analyse 2024

L'Habitat Groupé Participatif Collaboratif

Comme réelle politique publique en Wallonie

Pascale Thys

Juillet 2024 – analyse revue en octobre 2024

Mots clés : habitat, habitat groupé, politique publique, droit au logement, citoyenneté



Habitat et Participation asbl

Traverse d'Esopé 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

1 – Un soutien à ce mode d'habiter à travers la nouvelle DPR	4
2 - Pourquoi soutenir ce type d'habitat comme politique du logement ?.....	4
Les raisons en Wallonie ?	7
3 – Quelques exemples concrets en Europe	9
La France.....	9
La Hollande	11
L'Autriche	14
La Suisse	17
L'Italie.....	20
L'Espagne.....	21
4 - NETCO - Un réseau des gouvernements locaux et régionaux qui soutiennent l'habitat collaboratif en Europe	22
5 – Community Land Trust – COOP – droits de démembrement – etc.	24
6 – En conclusion.....	26

Membre depuis plus de 10 années du réseau Co-habitat européen, Habitat et Participation s'est inspiré de ce réseau pour nourrir cette étude concernant l'implication des politiques pour ce mode d'habiter. Par ailleurs, un consortium d'association a relu ce document afin d'en valider les aspects purement objectifs, laissant à Habitat et Participation la paternité de ses propos concernant ses analyses pour la Région wallonne. Ce consortium est composé de : RBDL – RWDH – Gens du Voyage – Relogeas – Halé – RAPEL. Nous les remercions pour leur lecture attentive et leurs remarques !

L'Habitat Groupé Participatif Collaboratif

Comme réelle politique publique en Wallonie

Abstract

Partant de la nouvelle DPR édictée par la nouvelle majorité en Région wallonne en 2024, Habitat et Participation a souhaité réaliser de manière volontaire ce petit dossier concernant le fait que, dans d'autres pays européens, le soutien à ces modes alternatifs d'habiter (habitat groupé, habitat léger, etc.) est devenu la norme, avec des cadres juridiques et financiers qui se sont adaptés.

La première partie du dossier s'attache à identifier dans la nouvelle DPR les parties concernant ces modes d'habiter afin de se raccrocher au texte.

Ensuite, nous ferons état de l'étude menée au niveau européen par Urbamonde qui a lancé voici 10 ans (2014) le réseau européen Co-habitat. Cette étude a approché les politiques afin d'identifier ce qui les intéresse dans ce modèle d'habiter et comment ils pensent soutenir cela.

Afin de « nourrir » les politiques de ces réalités européennes, nous proposons un petit tour d'Europe pour voir ce que chaque pays a mis en place : France, Hollande, Autriche, Suisse, Italie, Espagne.

Le tout se solde par la présentation du réseau NETCO, réseau européen des acteurs publics qui veulent soutenir ce mode d'habiter.

Un petit détour par les Community Land Trust nous permet de repositionner l'ensemble de ces réflexions critiques autour de l'habitat groupé dans un contexte de logements non spéculatifs, avec un accès facilité pour les moins nantis. Un modèle qui doit continuer à avancer en Région wallonne.

Nous terminons par une double conclusion : la première rappelle les difficultés actuelles pour le montage de projets d'habitats groupés, la seconde rappelle les quelques pistes d'actions que devraient mettre en place les politiques.

1 – Un soutien à ce mode d'habiter à travers la nouvelle DPR

P.64

Le Gouvernement développera des partenariats public-privé pour renforcer l'offre de logements de qualité à un coût abordable, notamment par un démembrement du droit de propriété, avec la mise à disposition de terrains publics pour la construction de logements privés et publics via le principe des charges d'urbanisme. Des terrains mis à disposition d'acteurs privés seront ainsi valorisés par divers types d'habitat (acquisitif privé ou public, locatif privé ou public, **droit de superficie**, **habitat groupé**, **habitation légère**, **logement partagé**, **coopérative d'habitats**, **Community Land Trust**, coopératives immobilières, etc.) et d'équipements collectifs.

(...)

Le Gouvernement proposera aussi une réglementation applicable à la **colocation**, trouvant le point d'équilibre entre les nouvelles formes d'habiter et les tentatives de contournement des obligations de permis d'urbanisme pour les kots.

P.69

Le Gouvernement facilitera l'adoption de modèles alternatifs de logements afin de répondre aux crises successives du logement, de l'énergie et de la santé. Pour ce faire, il fixera un cadre légal clair pour le **logement partagé**, le **logement intergénérationnel** et l'**habitat groupé** (définition, conditions, financement, etc.) afin notamment de faciliter la location, en commun, d'un logement pour plusieurs familles monoparentales.

2 - Pourquoi soutenir ce type d'habitat comme politique du logement ?

Il y a encore 10 ans, l'habitat groupé (dit aussi participatif ou collaboratif selon les régions d'Europe) était un phénomène relativement marginal et surtout porté quasi exclusivement par les habitants eux-mêmes (par eux pour eux). Ces 10 dernières années ont changé la donne. Les caisses des États se vidant, le secteur du logement public ayant besoin de se renouveler, les changements de vie et de mentalité faisant le reste, de nombreux pays-régions-villes en Europe ont décidé de développer ce type d'habitat

dans un contexte de politique publique du logement, *sorte de « troisième voie » où une collaboration entre pouvoirs publics et habitants-citoyens permet de développer un autre mode d'habiter qui répond aux enjeux actuels de société*. Au-delà du « vœu pieux » de porter le modèle, beaucoup d'États-régions-villes ont mis en place des dispositifs juridiques et des moyens financiers, souvent en synergie avec les sociétés de logement public (bailleurs sociaux en France).

Ce dossier vous donnera un *aperçu des raisons* qui ont poussé de nombreux États-Régions- Villes d'Europe de se lancer dans l'aventure ainsi que quelques focus sur des réalités concrètes de terrain. La France qui a créé voici 10 ans la Loi ALUR qui encadre et soutiens l'habitat participatif, l'habitation légère et les CLT (avec un autre nom, francisation oblige !) – La **Ville de La Haye** comme pionnière avec une team, des dispositifs financiers, juridiques et administratifs ... et la transformation d'une MR en Habitat Collaboratif – L'**Autriche** en général avec le soutien de l'habitat social coopératif et un montage financier pour générer des moyens « autrement » avec quelques exemples à **Vienne** – La **Suisse** et son modèle de COOP d'habitants qui existe depuis longtemps et qui a le vent en poupe avec 20% de ce type d'habitat à **Zurich** et 5% en forte croissance à **Genève** dans un parc logement qui se veut très accessible aux personnes qui ne souhaitent pas devenir des propriétaires – En **Italie**, à **Bologne**, le logement social collaboratif pour que les allocataires sociaux deviennent plus que de « simples » bénéficiaires d'un service public, en induisant des changements de mentalités – En **Espagne**, la ville de **Barcelone** a créé un modèle plus soutenable financièrement pour les pouvoirs publics, mais aussi pour conserver le foncier dans le giron du pouvoir public à travers des formes d'habitat collaboratif coopératif et des CLT.

Enfin, ce dossier vous indiquera qu'un *réseau européen NETCO* regroupe aujourd'hui des États-Régions-Villes qui ont décidé de faire de l'habitat groupé-participatif-collaboratif un outil de politique publique du logement, un espace d'échange et de compréhension des autres modèles mis en place.

Enseignements issus d'une étude menée par Urbamonde (juin 2023)

Urbamonde a pour objet social de promouvoir l'habitat participatif au niveau local et mondial : <https://www.urbamonde.org/a-propos/>

Voici ce que des responsables locaux et régionaux ont estimé être les raisons pour soutenir et développer les habitats groupés – participatifs – collaboratifs dans leurs territoires respectifs. On y constate que le souci de l'accès au logement se double de considérations d'implication des habitants dans leur habitat, mais aussi de considérations financières, mais encore d'une politique sociale pour les plus fragilisés de nos sociétés.

POURQUOI : Avantages de l'habitat participatif pour les villes

- L'habitat participatif (HP) est généralement **une initiative ascendante menée par des citoyen.ne.s**, qui prospère là où le groupe peut acheter un terrain pour construire ou des bâtiments existants à rénover. Il est donc difficile de le mettre en œuvre dans les villes qui ne

bénéficient pas d'un soutien public pour garantir que ces projets sont à la fois abordables et non spéculatifs.

- L'expérience montre que les projets d'habitat participatif ont une **qualité environnementale** et une **efficacité énergétique** très élevées (souvent supérieures aux normes en vigueur), car les personnes construisent pour elles-mêmes et en intelligence collective, elles font les meilleurs choix.
- De même, les groupes d'HP tentent spontanément de générer une **diversité de ménages** (âges, origines, compositions...) et incluent souvent des logements pour des **populations vulnérables** (demandeur.euse.s d'asile, migrant.e.s, personnes handicapées, mères célibataires, étudiant.e.s...). Cependant, la diversité des groupes de revenus dépend du financement public disponible pour couvrir l'écart d'apport économique disponible chez les ménages à faibles revenus.
- **Les projets d'HP sont généralement mixtes**, avec des salles et des activités ouvertes sur le quartier, des personnes engagées dans des modes de vie durables (mobilité partagée, alimentation locale, énergies renouvelables, etc.) et la solidarité avec des groupes vulnérables ou des processus affectant le quartier (gentrification, COVID).

COMMENT : Soutien public au logement participatif

- A Barcelone, Bruxelles, Lyon et Vienne, l'Habitat Participatif (HP) est soutenu par la ville ou la région lorsque les ménages respectent les **critères du logement social** (sous un seuil de revenu, non-propriétaires d'un logement). Cependant, il correspond généralement aux catégories de revenus supérieures du plafond du logement social (revenus moyens et moyens inférieurs).
- Les maîtres d'ouvrage d'HP peuvent être reconnus comme organismes de logements sociaux, ce qui leur permet d'accéder à des **subventions directes** et à des **réductions d'impôts municipaux**, comme les coopératives d'habitations à Barcelone et le Community Land Trust (CLT) à Bruxelles.
- Par ailleurs, les groupes d'HP peuvent **s'associer à des bailleurs sociaux** pour mettre en place des projets mixtes (location sociale + propriété coopérative ou copropriété sur le même terrain), en utilisant le savoir-faire et les garanties juridiques du maître d'ouvrage institutionnel.
- Les **terrains publics** peuvent être vendus à **prix réduit** pour des HP non-spéculatifs, comme à Lyon et à Vienne, ou loués pour 99 ans avec bail emphytéotique avec un loyer symbolique (Barcelone et Lyon).
- La **reconnaissance formelle** par les autorités des HP et les garanties publiques des prêts bancaires rassurent les banques pour accorder des prêts aux HP pour la construction ou rénovation.
- Les **banques publiques** de développement régionales, nationales ou européennes peuvent contribuer au financement de projets de développement urbains municipaux incluant des HP, comme à Barcelone.

- Les appels d'offres publics qui génèrent une **concurrence** entre les groupes d'HP et avec d'autres promoteurs sociaux fonctionnent à Vienne mais pas à Barcelone, où la municipalité a décidé d'établir un accord avec tous les promoteurs sociaux pour qu'ils proposent un seul projet par terrain public.
- La participation à un processus d'HP requiert un bagage culturel et du temps dont ne disposent pas toujours les groupes de faibles revenus. Un **accompagnement technique et social externe** est nécessaire pour faciliter la constitution du groupe d'HP et le processus de conception avec les architectes, les promoteurs sociaux, les autorités, etc. La "Fabrique de l'Habitat Participatif" subventionnée par le Grand Lyon rassemble des accompagnateur·trices qui travaillent avec les groupes intéressés et constitue un guichet unique pour le dialogue avec les acteurs publics.
- La Fabrique de l'Habitat Participatif travaille également **avec des associations** pour favoriser les projets d'HP dans les quartiers qui ne sont pas encore attractifs pour le marché du logement.
- La **confiance mutuelle** entre les groupes d'HP et les autorités publiques est l'ingrédient clé du succès.

Pour en savoir plus : <https://www.co-habitat.net/fr/news/why-and-how-cities-can-promote-affordable-and-sustainable-collaborative-housing-ishf-2023/pourquoi-comment-villes-promouvoir-habitat-participatif-urbamonde.pdf>

Les raisons en Wallonie ?

Parce que la Wallonie doit réaliser des économies et sortir des « silos » traditionnels et que les modèles d'habitats groupés participatifs collaboratifs sont des modèles qui peuvent s'envisager de multiples manières : en locatif social, en acquisitif social, en acquisitif classique (mais peut-être sur un terrain démembré pour lequel il faut payer un « canon »), etc. De multiples modèles financiers sont possibles ! Songeons aussi à des modèles de CLT pour faire baisser le coût d'accès à la propriété avec une possibilité pour le pouvoir public - mettant le foncier à disposition - de **garder la main sur ses « bijoux » de famille**. Pensons au modèle anglais de « **share-equity** » ou de **propriété partagée** où l'habitant, au sein d'une société de logements publics, contribue chaque mois financièrement à sa location (par exemple à hauteur de 60% du logement) ET à son acquisition (par exemple à hauteur de 40% de son logement). La société de logement public est donc copropriétaire avec l'habitant, ce qui offre **deux avantages** non négligeables :

- En cas de coup dur (et vu que la société gardera toujours un petit pourcentage de propriété), la société publique pourra accroître sa propriété sur ce logement et financer les travaux pour l'habitant plus précaires financièrement.
- Quand tout va bien, le cash généré par les frais de location et d'achat permet à la société de retrouver des disponibilités financières.



Le modèle anglais ... regardez le plan derrière ce monsieur. Il comprend des logements avec des couleurs différentes, au sein de cet habitat en Community Land Trust : certains sont en locatif social, d'autres en acquisitif social et les troisième en acquisitif « classique ». Tous ces logements sont « les mêmes » vus de l'extérieur, ce qui évite tout effet « ghetto ». Le locatif social est du « simple » logement social – l'acquisitif social fait l'objet de droit de préemption en cas de revente avec captation de la plus-value – l'acquisitif « classique » permet au foncier de rester dans le giron de l'acteur public, mais les prix à la revente y sont libres (comme à Louvain-la-Neuve). Une belle brochette de possible pour favoriser la mixité territoriale !

(Source = vidéo YOUTUBE réalisée par H&P en 2014)

<https://www.google.com/search?client=firefox-b-e&q=vid%C3%A9o+construire+logement+pour+tous#fpstate=ive&vld=cid:00df9552,vid:ipPwNYFqdyQ,st:0>

Parce que la Wallonie doit répondre aux défis de « loger » ses habitants en facilitant l'accès au logement abordable, qu'il soit locatif ou acquisitif, y compris dans des zones urbaines et autres à très forte pression foncière. L'habitat groupé participatif collaboratif réalisé dans le cadre de collaborations entre les secteurs (partenariats habitants-pouvoirs publics-secteur privé) offre des « solutions » où les acteurs sont amenés à « sortir » de leurs silos traditionnels. *Cette « tierce » voie de production de logements est de plus en plus investie par de nombreux pays, villes, régions* qui y voient un modèle d'avenir, avec des habitants qui prennent part à la production – au financement – à l'entretien et la gestion de leur habitat de manière plus autonome et responsable. Les modèles de CLT et de COOP d'habitants permettent clairement de garder le cap pour maintenir du logement abordable sur le long terme, en évitant que ces modèles aillent se « jeter » sur les marchés fonciers et immobiliers spéculatifs. La vente de logements réalisés avec des moyens financiers publics devraient, de notre point de vue, être

soumis à ces modèles pour éviter que des habitants puissent réaliser des bénéfices sur du financement public.

Parce que la Wallonie doit répondre aux défis écologiques avec des modes d'habitat plus résilients et que les habitats groupés participatifs collaboratifs montrent que leurs habitants ont le plus souvent « dépassé » les exigences écologiques minimales tant dans la construction que dans leur mode de vie. Le projet CO-HOPE mené par Urbamonde dans plusieurs pays d'Europe suite à la COVID montre que ces habitats sont vraiment plus résilients face aux crises.

3 – Quelques exemples concrets en Europe

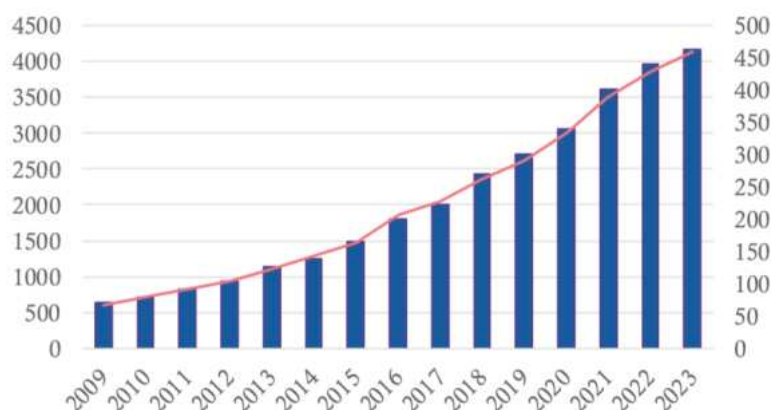
Nous proposons ici un petit panel d'exemples où les pays-régions-villes ont décidé de soutenir ce type d'habitat afin de l'ancrer dans une politique publique générale, le plus souvent en créant une nouvelle voie pour le logement public, une voie qui permet aux habitants de reprendre du pouvoir sur leur vie, de se responsabiliser face à leur logement. Ceci a aussi des avantages y compris financiers pour les autorités publiques qui trouvent dans ces modèles de nouvelles ressources de financement. Quelques exemples parmi d'autres ...

La France

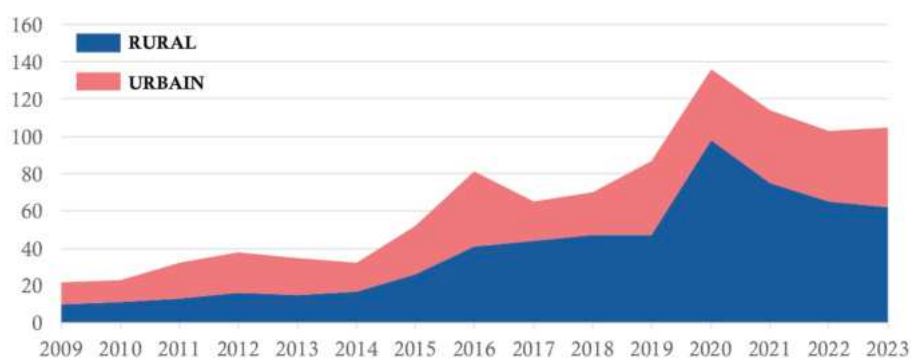
« *L'Habitat Participatif est une démarche citoyenne ...* » Art. 47 de la loi ALUR

Depuis 2014, la France a introduit dans son cadre légal la loi ALUR qui définit l'habitat participatif, mais aussi le BRS ou Bail Réel Solidaire (CLT) et l'habitat léger (habitation légère). Même si 10 ans après l'instauration de cette loi tout n'est pas parfait, le fait même de couler ces modes d'habiter dans une loi a permis 1° de démultiplier le nombre de nouveaux habitats participatifs, légers, BRS sur le territoire, mais aussi 2° de favoriser les partenariats AVEC les habitants pour sortir des silos.

Un groupe d'habitants peut donc aller trouver son bailleur social afin de co-construire avec lui son habitat participatif. Des promoteurs privés, agréés en fonction de certaines conditions, peuvent aussi faire le job avec des groupes d'habitants. Lorsqu'un nouveau quartier ou clos de logements est à réaliser, les charges d'urbanisme imposent un quota minimal d'habitat participatif (10 ou 20% par exemple). Il est souvent considéré comme positif de faire démarrer de nouveaux chantiers par ces HP parce que les habitants créent alors de la vie, de la cohésion, du lien social auxquels d'autres habitants pourront ensuite se joindre s'ils le souhaitent.



Statistiques d'Habitat Participatif France présentées aux rencontres internationales à Rennes le 04 juillet 2024 par **Ludovic Parenty** (<https://rnhp2024.fr/?Accueil>). Une croissance annuelle de ce parc de 15 à 18%. Plus de projets sont réalisés en zone urbaine qu'en zone rurale.



La loi ALUR en 2014 a clairement « aidé » ces projets à se développer – la crise COVID a donné un second coup d'accélérateur, les habitants identifiant ce type d'habitat comme plus résilient en cas de crise.



L'Habitat Participatif AbriCOOP en temps de COVID

35% des projets sont actuellement réalisés en partenariat avec un pouvoir public (contre encore 30% en 2021) – il s'agit principalement d'organismes HLM, avec des types de soutien divers :

- **67%** soutien, mise en lien
- **60%** accès au foncier
- **15%** garantie d'emprunt

62% des projets sont accompagnés, 36% ponctuellement et 27% sur la durée.

Il y a aujourd'hui plus de projets en réhabilitation de bâti depuis 2021.

Un projet d'HP met environ 3,6 ans pour aboutir et comprend en moyenne 9 unités de logement.

50% des HP en zone rurale et **25%** en zone urbaine propose d'autres activités que le « simple » logement : accueil, hébergement d'urgence, artisanat, production agricole, formations & stages, activités culturelles, etc. L'Habitat Participatif, c'est donc plus que du logement, avec des habitants qui s'engagent à dynamiser localement leur quartier rural ou urbain.

Habitat Participatif France a réalisé une cartographie des élus locaux qui s'engagent à soutenir le développement de ces habitants sur leur territoire.

Contacts

Ludovic Parenty : ludovic.parenty@habitatparticipatif-france.fr

Claire Cerniaut : claire.cerniaut@habitatparticipatif-france.fr

La Hollande

La Hollande a décidé de soutenir ce modèle d'habiter (habitat collaboratif-participatif) à travers un **Fonds national de 40 millions d'euros** devant servir à financer des initiatives. Le Gouvernement des Pays Bas a adopté le **2 juillet 2024** (coalition quadripartite) un texte déclarant les raisons de sa volonté de soutenir l'habitat collaboratif-participatif, en développant une vision à moyen terme (2040)

« Pour lutter contre la crise du marché du logement, afin de réduire les barrières juridiques et financières pour créer un nouveau troisième secteur: l'habitat collaboratif-participatif. Avec ce type d'habitat, les citoyens assument une responsabilité collective de leur habitat et de leur environnement. »

« Avec l'habitat collaboratif et participatif, nous construisons une ville plus diverse et inclusive qui promeut les interactions sociales et les connexion entre habitants. Nous visons plus de propriété collectives et un engagement de la part des citoyens à travers leur habitat. Nous sommes persuadés qu'il est possible de rencontrer plus facilement les besoins en logement des groupes spécifiques via l'habitat participatif. »

Habitat Participatif: gestion ou nouvelle construction



Il n'y a pas de paradigme unique : la création de constructions nouvelles ou la transformation de l'existant sont des pistes explorées conjointement.

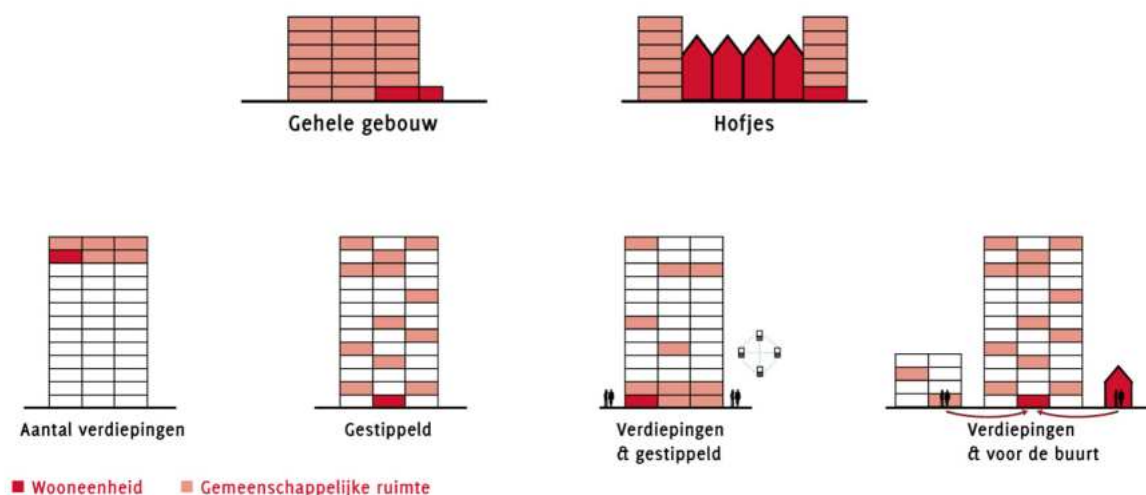


Une forte attention-demande pour des *habitats seniors ou intergénérationnels* – ici, l'habitat intergénérationnel public à Arnsteltwartier (Woonzorg – NL)

La ville de La Haye est exemplaire à ce niveau, avec **46 communautés en habitat participatif-collaboratif en 2024**, avec de l'habitat intergénérationnel, senior et pour des groupes de migrants (venus du Suriname à La Haye). Les responsables de la ville ont décidé de développer ce mode d'habiter de manière hyper volontariste. Le programme des 6 partis politiques en place (2023-2027) comprend ceci dans son accord de majorité : « *Dans le cadre du programme de production de logements sociaux à loyers modérés et d'appartements accessibles financièrement, nous stimulerons la création de 100 logements par an, via le secteur privé et l'habitat collaboratif. Nous demandons aux bailleurs sociaux de participer à ce programme.* »

L'objectif est bien ici aussi **que les habitants expérimentent le vivre ensemble et une plus grande responsabilité vis-à-vis de leur logement**. Comme le projet se veut « innovant », l'idée est aussi d'expérimenter des formules diverses, y compris techniquement avec, par exemple, la transformation de bureaux, la mise en place de tiny house, la création d'espace supplémentaire au-dessus des toits des bâtiments existants.

Le modèle hollandais favorise dès lors **une variété de formes et de modèles** :



Le **dispositif de soutien** mis en place par la ville de La Haye est le suivant :



Den Haag

1° Une Team de 4 personnes travaille au sein de la Ville de La Haye pour aider à la réalisation des projets d'habitats collaboratifs. Ils/Elles doivent donc commencer par analyser les demandes des groupes de citoyens.

2° Si ces demandes sont recevables, un **montant de 15M** leur est octroyé afin de réaliser **une étude de faisabilité** avant de démarrer leur projet.

3° Si le projet est jugé positif et peut être lancé, un montant de **5M** est octroyé par personne bénéficiaire âgée (50 ans et +) de cet habitat collaboratif **afin de financer les parties communes**. Par exemple, un

projet d'habitat collaboratif avec 25 unités de logement dont 10 pour des personnes âgées bénéficiera de $10 \times 5M = 50M$ pour financer les parties communes.

4° Les *démarches administratives ont été simplifiées* afin de ne pas décourager les demandeurs. Un A4 recto verso suffit à introduire sa demande auprès de la Ville.



Par ailleurs, des **projets plus « expérimentaux »** voient le jour : une maison de retraite a été récemment transformée en habitat collaboratif, avec une série de chambres réservées à des élèves infirmier.e.s qui y accèdent pour des loyers moindres en contrepartie de services rendus aux habitants âgés. Un peu sur la même formule que la structure « **1Toit2Ages** » chez nous.

Contact

(Possibilité de visiter ! – Matthijs parle le français) :

Matthijs Vanmuisen : matthijs.vanmuisen@denhaag.nl – 0031 629 762 481

L'Autriche

A Vienne, la ville a décidé de réagir face à la montée des prix du logement et s'est engagée à soutenir l'habitat participatif à travers plusieurs projets. La Ville fait de ces projets une véritable politique publique en matière de logement abordable – quelques slides pour poser le contexte politique :

(slide réalisés dans le cadre de l'étude COHOPE soutenue par l'Europe afin de montrer que ces types d'habitat sont plus résilients en temps de COVID, étude menée par Urbamonde).



Instruments pour un logement abordable en Autriche

- Logement municipal > Logements abordables pour la population (logements locatifs)
- Logement social coopératif ou d'utilité publique > Secteur propre de la production de logements (à côté de la construction de logements commerciaux et communaux), se compose d'**entreprises constituées en coopératives** ou en sociétés anonymes (toutes d'utilité publique) et dont l'activité est régie par une loi fédérale spécifique, la loi sur l'utilité du logement. -> construire régulièrement, au maximum 3,5 % du capital investi comme bénéfice, réinvestir tous les autres revenus dans la construction de logements d'utilité publique
- Aide au logement > Particularité : la majeure partie des fonds est distribuée sous forme de **subvention à l'objet**, c'est-à-dire non pas aux habitants individuels, mais aux promoteurs immobiliers (d'utilité publique) qui construisent ainsi des logements abordables. Cela permet de contrôler la qualité et l'emplacement de ces logements.
- Origines historiques des projets d'habitat participatif > Habitat coopératif du début du 20e siècle -> Projets d'habitat participatif -> Boom dans les années 1980 et 1990 -> Revival depuis 2010, notamment à Vienne

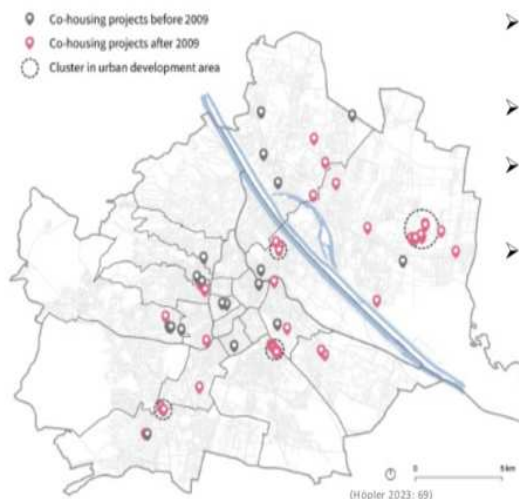
4

This project is funded from ERA-Net Urban Transformation Capacities (ENUTC) under the grant agreement No. 101003758



Habitat participatif à Vienne

- > Nombre de projets
- > Types de tenures e mode coopératif
- > Gestion du terrain pour le logement social
- > Financier les projets: Logement social et financement alternatif
- > Critères de qualité pour le logement social
- > Espaces communs
- > Espaces communs transversaux
- > Nouveau modèle: Vie et travail collaboratifs



5

This project is funded from ERA-Net Urban Transformation Capacities (ENUTC) under the grant agreement No. 101003758



Habitat participatif à Vienne

- Nombre de projets** > Environ 55 projets à ce jour, plus environ 10 projets en cours de développement, la taille moyenne des projets est d'environ 35 appartements.
- Types de tenures et mode coopératif** > Propriété ou location collective, propriété ou location individuelle. Coopération fréquente avec les coopératives de logement social pour la construction et la gestion des bâtiments.
- Gestion du terrain pour le logement social** > Fonds municipal pour la réalisation de réserves de terrains à construire et concours de développeurs pour l'attribution de terrains destinés à la construction de logements sociaux
- Financier les projets** > Coopératives de logement social : Subventions au logement (Ville de Vienne, env. 30 %, refinancées par les loyers) + prêts bancaires (env. 50 %, refinancés par les loyers) + ressources propres (env. 20 %, actualisées sur 100 ans)
OU : Projets avec des options de financement alternatives, i.e. prêts directs, fondations
- Critères de qualité pour le logement social** > Critères de durabilité économique, écologique, sociale et architecturale
- Espaces communs** > Les espaces communs font partie intégrante de la qualité des nouveaux logements sociaux. Certains groupes de HP mettent ces espaces à la disposition de parties externes pour des événements ou créent des espaces spéciaux à usage externe (bibliothèques, piscine, etc.). Les HP (clusters) sont reconnus par la ville comme une valeur ajoutée pour le quartier.
- Espaces communs transversaux** > Dans certains quartiers, des espaces communs ont même été créés en concertation avec plusieurs développeurs et mis à la disposition de l'ensemble des résidents.
- Vie et travail collaboratifs** > Nouveau modèle : collaboration entre les résidents et les petits entrepreneurs pour un mode de vie et de travail axé sur la communauté



6

This project is funded from ERA-Net Urban Transformation Capacities (ENUTC) under the grant agreement No. 101003758

Et 4 exemples avec quelques chiffres illustratifs

Chiffres clés des projets



Outside view of Wohnprojekt Wien (W) structure, exterior view 27 (left)



Outside view of Kolokation commercial building (Photographer: Ruth Hager © COHOPE, 2018)



Outside view of Grüner Markt (Photographer: Ruth Hager © COHOPE, 2018)



Outside view of LISA (W) map 27 (right)

	Wohnprojekt Wien	Kolokation	Grüner Markt	LISA
Nombre d'unités privées	39	15	44	48
Surface de logement totale (m²)	3250	965	3493	4029
Taille moyenne des unités (m²)	83	64	79	84
Nombre de résidents	108	17	105	90
Surface de logement moyenne par personne (m²)	30	57	33	45
Taille moyenne des maisons	3	1	2	2
Surface commune intérieure totale (m²)	845	91	350	440
Surface commune intérieure moyenne par personne (m²)	8	5	3	5
Ratio entre la surface commune (intérieure) et la surface de logement	0,26	0,09	0,1	0,11



8

This project is funded from ERA-Net Urban Transformation Capacities (ENUTC) under the grant agreement No. 101003758



Common space Grüner Markt (Photographer: Ruth Höpfer © CO-HOPE, 2023)



Common terrace Grüner Markt (Photographer: Ruth Höpfer © CO-HOPE, 2023)

Contact

(il peut aussi répondre aux questions en français !)

Christian Peer : christian.peer@tuwien.ac.at

La Suisse

Dans le cadre du colloque du 01 février 2024 sur les COOP d'habitants co-organisé par Habitat et Participation et l'Université Saint Louis (Prof. Nicolas Bernard), Léa Oswald d'Urbamonde suisse était venue nous exposer la situation des COOP d'habitants en Suisse. Pour info-rappel, Nicolas Bernard a réalisé une étude juridique sur le sujet, étude démontrant le peu d'habitat groupé participatif collaboratif en Belgique utilisant cette formule juridique (et ce malgré tous les avantages philosophiques du cadre) ,vu que celui-ci est adapté aux COOP immobilières, pas aux COOP d'habitants qui ne sont que 5 en Région wallonne.

Mais revenons au cas suisse,

En Suisse, **61%** des ménages sont locataires, avec des pourcentages encore plus élevés en zone urbaine. Le logement y est géré par les trois niveaux de pouvoir : le fédéral, le cantonal et le communal, ces deux derniers ayant pour rôle de préserver le marché locatif existant et de contrôler les hausses de loyer.

Il existe en Suisse plus de **1200 COOP d'habitation**, ce qui représente **5%** du parc immobilier global suisse et des loyers environ **20% moins cher que sur le marché traditionnel**. 20% de la Ville de Zurich est composée de COOP et 5% du canton de Genève.

En Suisse, soutenir les COOP d'habitants, c'est **soutenir une « troisième » voie entre la location et la propriété privée, un modèle qui se veut à la fois anti-spéculatif et pouvant compléter une offre de logement social** :



En 2003, une nouvelle loi fédérale sur le logement voit le jour, avec de multiples échelons de cadres légaux qui vont venir encadrer ces COOP d'habitation :



Les COOP d'habitation ont des organismes faîtiers, des fédérations régionales et des groupements cantonaux. Comme quoi, la Suisse peut s'avérer aussi complexe que la Belgique wallonne !

Et quelques exemples inspirants :

La Ciguë



Une coopérative d'habitation pour étudiant·es et personnes en formation

- Promeut le logement communautaire et l'autogestion
- Fondée en 1986, la Ciguë propose plus de 700 chambres aujourd'hui

Equilibre



Une coopérative d'habitation participative et écologique

- 3 bâtiments construits (118 logements) + 7 projets en cours
- Fondée en 2005

Les écoquartiers



L'exemple de l'écoquartier des Vergers de Meyrin est pionnier à Genève

- 3 000 habitant·es et 1 350 logements
- 7 coopératives ([La Codha](#), [Le Niton](#), [Les Aïles](#), [Equilibre](#), [Voisinage](#), [La Ciguë](#), [Polygones](#))

Contacts

Léa Oswald : lea.oswald@urbamonde.org

Pierre Arnold : pierre.arnold@urbamonde.org

L'Italie

La **municipalité de Bologne** a été l'une des premières en Italie à explorer les possibilités offertes par le cohabitat. Elle encourage l'expérimentation de formes de logement innovantes dans les bâtiments publics, mais aussi dans les bâtiments privés, par le biais d'accords avec des communautés de logement collaboratif (cohousing, villages collaboratifs, ou condominiums, etc.). Bologne inclut le CoH dans la réglementation sur le logement social et le définit comme suit :

Le logement collaboratif se caractérise par un groupe d'au moins cinq unités familiales, dans un bâtiment qui comprend des espaces communs, couvert par un lien de destination urbanistique pour un minimum de vingt ans. Les résidents sont organisés en association formelle ou en organisation à but non lucratif. Les cohabitants doivent signer un accord de partenariat avec la municipalité et rédiger - par le biais d'un processus de participation - une charte de valeurs, un règlement ou un statut. De son côté, la municipalité les soutient en leur accordant des avantages fiscaux sur les déchets et des incitants volumétriques.

Les cadres juridiques développés à Bologne permettent la création de modèles CoH adaptables à un large éventail de besoins sociaux, économiques et de planification urbaine. Il s'efforce de créer une valeur sociale par le biais de réseaux de relations et de réciprocité, de pratiques écologiques et d'économies.

COHABITAT PORTO 15



La municipalité de Bologne a promu le cohabitat Porto 15 en partenariat avec l'ASP Città di Bologna et avec le cofinancement du Département de la jeunesse - Présidence du Conseil des ministres. Il s'agit du premier cohabitat italien géré par le secteur public.

Situé dans le centre historique de la ville, il s'agit d'une résidence collaborative pour les personnes âgées de 18 à 35 ans. Pour être éligible, le revenu familial annuel doit être inférieur à 40 000 €. Les loyers varient entre 290 et 390 euros par logement et par mois, avec des contrats de location convenus pour 6+2 ans. Une cinquantaine de personnes vivent à Porto 15 depuis 2017.

L'expérimentation Porto 15 a mis en lumière **un nouveau modèle de logement social** dans lequel les résidents sont plus que des bénéficiaires d'un service public. Ils sont des promoteurs de relations dans le quartier. Cette expérience de régénération d'un bâtiment public dans le cadre d'un dialogue et d'une collaboration entre les résidents, les institutions et les communautés locales, a fonctionné comme un incubateur pour de nouvelles expériences de cohabitation et a représenté une fusion entre les politiques de logement traditionnelles et l'autonomisation sociocommunautaire : un laboratoire de bonnes pratiques de coexistence.

Source : dossier NETCO réalisé par Urbamonde

L'Espagne

La ville de Barcelone a voulu mettre en œuvre des projets pilote d'habitat collaboratif pour ensuite effectuer des changements dans leurs politiques du logement :

La mairie a expérimenté l'habitat collaboratif pour les ménages sous le plafond de revenus du logement social en trois phases :

- **Accords bilatéraux** avec La Borda et Sostre Civic (2014 et 2015) : pour **deux projets-pilotes** (33 logements au total). Expérimenter le modèle dans des logements neufs (La Borda) et en rénovation (Princesa 49).
- **Appels d'offres publics** (2016 et 2019) : huit projets (217 logements). Les appels d'offres publics concurrentiels ont entraîné des difficultés tant pour la municipalité que pour les coopératives qui ont dû faire face à la concurrence. La municipalité a procédé à un examen critique de l'instrument d'appel d'offres et a créé de nouvelles procédures municipales pour le logement abordable, plus rapides et plus alignées sur le secteur à but non lucratif, dans le but de collaborer à la création de solutions de logement abordable pour tous.
- 2020 : **Accord de partenariat ESAL signé entre le conseil municipal et les trois organisations faîtières de toutes les coopératives et fondations à but non lucratif**, travaillant dans le domaine du logement abordable (XES, Habicoop et Cohabitac) et l'Association des gestionnaires de la politique du logement social de Catalogne (GHS).
- Les trois organisations ont invité leurs membres à examiner les propositions de projets pour voir si elles répondent aux critères de l'ESAL (techniques, sociaux, environnementaux) ; elles doivent **se mettre d'accord pour ne proposer qu'un seul projet pour chaque parcelle de terrain public**. La municipalité et le GHS peuvent accepter ou rejeter les propositions.
- **Fonds renouvelables** : une fois que les coopératives et les fondations ont remboursé leurs prêts bancaires et entrent dans une phase de profit grâce aux loyers de leurs membres/locataires, **50 % du futur bénéfice net doit être versé annuellement dans un fonds renouvelable pour soutenir d'autres projets de logements abordables** dans le cadre de l'accord ESAL par l'intermédiaire du Community Land Trust municipal.

Objectifs fixés pour produire mille logements abordables sur des terrains publics (bail de 99 ans) :

- 60 % de logements locatifs sociaux par des fondations (600 logements en 10 ans) : la municipalité choisit les locataires en fonction des listes d'attente des logements sociaux.
- 40% de logements coopératifs (400 logements en CoHabitat sur 10 ans) : Chaque coopérative choisit ses membres, mais tous doivent être en dessous des plafonds de revenus du logement social.
- En outre, la municipalité réserve des terrains pour des projets de logement destinés aux personnes âgées et aux personnes handicapées.

COHABITAT LA BORDA

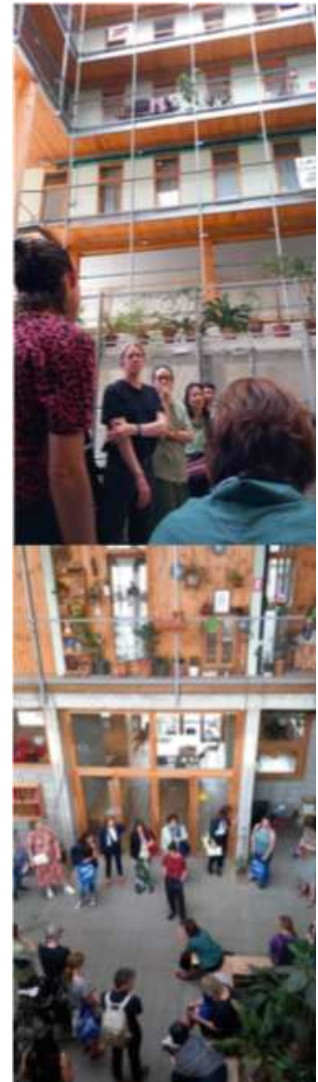
La municipalité de Barcelone est propriétaire du terrain et le loue à la coopérative pour 75 ans. La Borda a pour but de désencombrer les logements et d'éviter les utilisations spéculatives futures. Les objectifs principaux comprennent également le travail avec un processus collectif de définition d'un nouveau modèle de production, de gestion et de propriété des logements. Ce modèle favorise les relations égalitaires entre les personnes, les relations intergénérationnelles et l'égalité entre les sexes et les ethnies.

La Borda n'est ni un modèle de location ni un modèle d'achat : elle rompt avec les idées reçues et a contribué à l'émergence d'un nouvel écosystème d'acteurs coopératifs en Catalogne. Les résidents ont fourni **18 %** du budget grâce à leur épargne (18 500 € par ménage). La société de services financiers éthiques Coop57 a fourni **52%** du budget (prêts participatifs et obligations) et **30%** étaient des **prêts et des subventions des gouvernements local, régional et national** et du crowdfunding.

Ce projet est l'expression d'un processus de conception participatif et, au moment de sa construction, il était le premier projet de l'Union européenne.

Au moment de sa construction, il s'agissait du plus haut bâtiment en bois d'Espagne. La **conception bioclimatique** intègre des couloirs et des cours intérieures à l'air libre qui améliorent le confort du bâtiment.

Source : dossier NETCO réalisé par Urbamonde



4 - NETCO - Un réseau des gouvernements locaux et régionaux qui soutiennent l'habitat collaboratif en Europe

Pour NETCO : le **logement collaboratif** est l'endroit où l'intérêt public se confond avec l'intérêt communautaire, un partenariat fructueux entre le gouvernement local et des groupes de résidents ou des promoteurs de logements communautaires pour fournir et gérer des solutions de logement abordables et durables. L'idée est bien de concevoir un modèle où les intérêts de chacun.e sont bien pris en compte, en sortant des silos : le secteur public, le secteur privé et les communautés locales.



EXIGENCES DE BASE :

- Des espaces communs partagés à l'usage des résidents.
- Une organisation de résidents (association, coopérative ou autre forme juridique) pour s'occuper de l'administration générale et de la coordination, ainsi que pour travailler avec la gestion des espaces partagés du bâtiment.
- La participation des résidents et/ou de leur organisation aux décisions concernant les coûts du logement, les modifications de leur environnement bâti et les critères d'admission des nouveaux résidents.

EXIGENCES AVANCÉES :

- Des logements abordables. Les projets peuvent avoir divers types de régime foncier et les coûts peuvent être inférieurs à la valeur du marché ou combiner les prix sociaux et les prix du marché.
- Des régimes fonciers non spéculatifs ou des mécanismes de revente qualifiés pour garantir une accessibilité permanente (Community Land Trusts, coopératives de logement, cohabitation sur des terrains publics, entre autres).
- Une forte implication des futurs résidents dans la phase de conceptualisation et de conception du ou des bâtiments, en développant une vision commune de leur projet (cohousing).
- Des interactions entre le(s) bâtiment(s) et le quartier par le biais d'installations partagées ou d'utilisations mixtes et/ou d'activités menées par les résidents avec les organisations communautaires locales et les voisins (culturelles, sociales, solidaires...).
- L'intégration sociale des groupes de population vulnérables (en fonction de chaque contexte et des groupes cibles locaux).

Il est intéressant de noter que **la majorité des membres de NETCO considèrent une ou plusieurs des exigences avancées ci-dessus comme fondamentales pour la définition et la politique de leur logement collaboratif local.**

Des logements collaboratifs où la spéculation est possible existent dans les villes européennes mais ne dépendent pas du financement et du soutien publics.

Pour en savoir plus, lire le dossier en anglais:

<https://rawcdn.github.com/ghmartinez/netco/49559e9c94395b08f53f802d933b9b31dc6416c9/NETCO%20Final%20Report.pdf>

5 – Community Land Trust – COOP – droits de démembrement – etc.

En Région wallonne, ces deux « modèles juridiques » (à travers le droit de démembrement pour les CLT) sont pas ou peu développés, voire avec encore de nombreux freins pour une mise en place « facile ». Une plateforme wallonne CLTw a vu le jour dans la foulée de l'ancrage communal de 2014 qui proposait de soutenir ce modèle. Elle existe toujours, mais n'a aucun moyen pour soutenir les projets. L'équivalent bruxellois, le CLTb a déjà été invité à rencontrer les politiques en Wallonie afin de leur faire part du « modèle » bruxellois qui aujourd'hui essaime aussi en Flandre (CLT Leuven et CLT Gent).

Ces réglementations juridiques sont fédérales et peuvent dès lors être difficiles à modifier au niveau régional. Nicolas Bernard va démarrer le suivi d'une thèse sur cette matière à Bruxelles afin de voir aussi les latitudes d'une autorité régionale.

En très bref, les avantages et inconvénients des deux formules de démembrement actuellement proposées aux « candidats » CLT (loi du 04-02-2020 portant le livre 3 « les biens » du Code Civil, M.B., 17 mars 2020)

EMPHYTEOSE (art. 3167)	SUPERFICIE (art. 3177)
Déf = Droit réel d'usage qui confère un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble	Déf = Droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en-dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations.
L'emphytéote bénéficie d'un " plein usage " temporaire – la destination du bien peut être modifiée, sauf clause contraire. L'emphytéote ne peut pas diminuer la valeur du bien (sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure)	Le superficiaire bénéficie d'un " droit de propriété " temporaire – la destination du bien peut être modifiée
15 à 99 ans – canon non obligatoire et qui peut être gratuit	0 à 99 ans – à titre onéreux ou gratuit –

EMPHYTEOSE (art. 3167)	SUPERFICIE (art. 3177)
Le droit d'emphytéose peut être prorogé ou renouvelé de l'accord expresse des parties, sans que sa durée totale puisse excéder 99 ans. Exception: Possibilité d'une emphytéose perpétuelle si le bien est affecté à une fin de domanialité publique = la collectivité (ex : logements sociaux ou CLT)	Le droit de superficie peut être prorogé ou renouvelé de l'accord expresse des parties, sans que sa durée totale puisse excéder 99 ans. Exceptions: Le droit de superficie peut être perpétuel : - Soit à des fins de domanialité publique ; - Soit pour permettre la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène
A la fin de l'emphytéose, l'emphytéote peut demander au propriétaire une indemnité pour les travaux réalisés (sur base de l'enrichissement injustifié) - 2% de droit d'enregistrement – idem à l'acquisition.	A la fin de la superficie, le superficiaire peut demander une indemnité pour les travaux réalisés (sur base de l'enrichissement injustifié) – 12,5% de taxe à la revente car <i>propriété</i> – idem <i>acquisition</i> . 2% appliqués pour le moment (sous réserve de rectification par l'administration fiscale).

On le voit, de petites nuances, qui peuvent avoir leur importance aux yeux du législateur, mais aussi du banquier et au niveau fiscal ...

Signalons encore que les CLT offrent un avantage non négligeable pour le secteur public, à savoir que la réalisation de CLT dans le cadre du logement social étudie les contraintes des normes SEC¹, normes européennes de gestion des investissements auxquelles doivent se soumettre les bailleurs sociaux.

Quant aux COOP, on se rappellera qu'elles ont une forme de COOP immobilière et ne sont pas adaptées pour faire de l'habitat groupé. Cfr étude juridique : <https://www.larcier-intersentia.com/fr/cooperatives-habitants-9782807944381.html>

6 – En conclusion

Première conclusion centrée sur le soutien aux Habitats Groupés

Promouvoir aujourd'hui l'habitat groupé participatif collaboratif, mais aussi parfois groupé léger est, pour l'habitant, un chemin du combattant. Peu y arrive malgré tous leurs efforts mais aussi nos efforts. La Région wallonne est actuellement peu soutenance.

En effet, il y a encore de multiples freins qu'une intégration plus évidente dans les politiques publiques en matière de logement permettrait de lever quelques difficultés telles que :

Difficultés au niveau de l'urbanisme : il faut parfois dé-lotir ; les cadre de densité ne sont pas adaptés aux HG qui voudraient en zone rurale être plus denses, avec moins d'espaces de parking ; des dérapages parfois incontrôlés face aux colocations et divisions du logement qui font grimper les prix, surtout en zone urbaine qui voient fuir ailleurs les familles ... tandis que les zones rurales y voient un moyen de garder leurs populations jeunes. Bref, des paradoxes à lever rapidement.

Difficultés en matière d'accès aux primes : la plupart des primes sont calibrées pour des logements individuels, pas pour des logements collectifs alors que justement les habitats groupés ont la volonté de s'engager plus résolument que d'autres dans le monde de demain, plus responsable écologiquement, avec des infrastructures groupées qui sont plus résilientes ...

¹ SEC = Système Européen des Comptes - <https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/european-union-system-of-national-and-regional-accounts.html?fromSummary=26>

Difficultés d'accès au financement : que ce soit à cause de délais allongés qui font perdre l'opportunité d'achat ou parce qu'il y a méfiance de la part des banquier ou encore parce que les modèles où la personne en chair et en os n'a pas de droit réel sur son bien sont, à chaque fois, des freins pour obtenir des financements. Alors que ces modèles plus collectifs européens démontrent que le risque financier pris par l'acteur public ou privé est moindre quand il s'agit d'un collectif plutôt que d'un individu solo. Des projets avec des financements originaux, qui combinent des moyens publics proposés pour les personnes à très faibles revenus via la nouvelle structure que veut créer ce gouvernement, des moyens privés (via les futurs habitants), avec du crowdfunding et du foncier mis à disposition ... et/ou via des charges d'urbanisme auprès d'un secteur privé agréé comme autre levier d'action ...

Difficultés d'acceptabilité sociale et auprès des autorités communales. Que ce soient les futurs voisins ou l'autorité publique, les freins sont encore nombreux. En l'absence de signes forts de soutien à ces modèles, des projets (par exemple d'habitat groupé léger) seront chaque fois bien vite enterrés à l'approche des élections. Si comme en France avec la loi ALUR un signe clair était donné ... ce serait que du bonheur ! De nombreux acteurs attendent ces signes forts de la part du politique.

Seconde conclusion centrée sur le rôle du politique, pour que ces modes d'habiter soient non seulement « acceptés » (tolérés), mais soient intégrés aux politiques publiques

Lors de la rencontre du réseau cohabitat à Genève (en octobre 2024), des acteurs venus de toute l'Europe ont pu émettre les constats suivants :

PRIMO, à travers l'expérience de près de 50 années du premier réseau mondial pour le droit au logement, qui s'est créé dans la foulée de la première rencontre UNHABITAT en 1976 à Vancouver, Habitat International Coalition nous dit que ce à quoi les États devraient s'atteler aujourd'hui c'est :

- Institutionnaliser ces modes d'habiter dans les politiques publiques ;
- Mettre en place une reconnaissance / possibilité de mettre en place la propriété collective, ce à quoi aspire une partie de la population.

SECUNDO, les acteurs publics et associatifs invités à cette rencontre à Genève ont démontré que – traditionnellement – les interactions des pouvoirs publics pour soutenir le cohabitat sont généralement les suivantes :

- Mettre à disposition de terrains pour ces projets d'habitat ;
- Proposer des subsides directs au projet et/ou au montage du projet et/ou aux accompagnants pour l'aide au montage de ces projets ;
- Réduire certaines taxes ;
- **Soutenir ce type d'habitat, via le secteur du logement public.**

TERTIO, certaines mesures prises aujourd'hui en matière de logement pourraient nuire prochainement à ce type d'habitat, c'est ce que les acteurs intéressés par cette matière ont remarqué. C'est ce dont ils voudraient pouvoir vous faire part ...

Bibliographie proposée

Arnold, P. Arrondo M., 2023, Session lors de l'International Social Housing Festival du 7 juin « *Pourquoi et Comment les villes peuvent promouvoir l'habitat participatif (HP) abordable et durable* », Barcelone.

<https://www.co-habitat.net/fr/news/why-and-how-cities-can-promote-affordable-and-sustainable-collaborative-housing-ishf-2023/pourquoi-comment-villes-promouvoir-habitat-participatif-urbamonde.pdf>

Bernard, N. Verhaegen I. collaboration Ker C., 2024, Les Coopératives d'habitants, conditions de possibilités juridiques d'une formule innovante d'habitat, Bruxelles, Larcier Intersentia.
<https://www.larcier-intersentia.com/fr/cooperatives-habitants-9782807944381.html>

Arnold, P., 2024, NETCO Network of Cities for Collaborative Housing – 2023-2024 Peer Exchanges Policy recommendations.

<https://rawcdn.githack.com/ghmartinez/netco/49559e9c94395b08f53f802d933b9b31dc6416c9/NETCO%20Final%20Report.pdf>

Sites Internet wallons utiles

Le site Internet des Habitats Groupés (Solidaires) : <https://www.habitat-groupe.be/>

Le site Internet des Habitats Légers : <https://www.habiterleger.be/>

Le site Internet des Community Land Trust : <https://www.cltw.be/>

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.

Cette analyse s'ancre dans la réalité d'aujourd'hui des habitats groupés (autogérés), appelés en Europe également habitats participatifs, collaboratifs, participatifs ... qui, bien qu'étant depuis des années reconnus en Région wallonne et en Région bruxelloise, peinent à rentrer pleinement dans les politiques publiques de manière citoyenne. En effet, la plupart de ces projets sont soit menés à l'initiative des habitants sans soutien des pouvoirs publics, soit menés à l'initiative des pouvoirs publics (ou secteur associatif), mais sans que ces projets ne soient pensés – conçus – créés par les habitants eux-mêmes.

Dans le cadre de l'installation des nouveaux Cabinets Régionaux, Habitat et Participation souhaite faire avancer les choses à ce niveau, sur le fil ténu qui sépare la vision, plutôt de gauche, en faveur du logement public et la vision, plutôt de droite, en faveur de l'initiative citoyenne. Un subtil mélange qui semble déjà en marche dans de nombreux pays européens pour des partenariats publics-citoyens(habitants), avec des soutiens divers et variés : parcelle de terrain mis à disposition, développement de ces habitats au sein des sociétés de logements publics, avantages divers en termes de fiscalité, etc. Un modèle d'habitat qui offre aussi des pistes originales de montages juridiques et financiers à explorer ... sans que l'initiative citoyenne signifie l'abandon du soutien des pouvoirs publics !

Habitat et Participation asbl

contact@habitat-participation.be – 010/45.06.04