

Espaces communs : conception, mise en oeuvre et gestion (ESCO)

Université Paris Gustave Eiffel

« Hacker le droit pour pérenniser nos lieux »



Maxime Zait

Avant-propos

Les prix du foncier et les loyers continuent de grimper en flèche. Les listes d'attente pour les logements sociaux s'allongent. A Bruxelles, comme dans beaucoup d'autres métropoles, elles dépassent les 10 ans depuis bien longtemps. Le fait que des milliers de personnes vivent en rue est devenu banal. Pour les associations et les structures d'ESS aussi, l'accès à l'espace se transforme en un parcours du combattant. A côté, des millions de mètres carrés demeurent vacants.

Poussés dans les marges, nous nous sommes servis, là où on a pu. Nous avons découvert, d'abord avec curiosité, les logements vides, les friches industrielles, les églises désertées. Nous y avons glané. Puis, nous avons poussé les interstices et nous sommes fait une place dans ces lieux inoccupés. Ces espaces hors des temps marchands sont extraordinaires, en ce qu'ils nous offrent une luxe bien rare : celui de nous extraire, l'espace d'un instant, de la logique de la rente foncière. Libérés de ce fardeau, nous y fabriquons des *lieux temporaires*.

Hébergements d'urgence, banques alimentaires, ateliers mutualisés, maisons de jeunes, bureaux partagés, fêtes. Souvent nous hybridons les usages. Autant qu'on le peut, on y mixe les publics. On essaye des nouveaux trucs. Parfois on respecte les normes. On fait souvent des erreurs. Toujours des rencontres.

Puis, le temps se consume et la pause est déjà terminée. Déjà, le propriétaire en costume siffle la fin de la récré. Il annonce qu'il compte reprendre l'usage de son bien. Ce serait pour y développer un *projet pérenne*. Autrement dit : fini de jouer à loger des précaires et d'offrir des espaces de création avec des bouts de ficelles, c'est l'heure de la *réalité*.

Celle dans laquelle un projet doit être *rentable*.

Un vrai projet, quoi.

Pourtant, en rendant les clés, on le sait au fond de nous. On le sait, que on l'a démontré par l'exemple. Et que tout le monde l'a bien vu : on peut héberger tout le monde. On peut travailler ensemble. On peut impliquer les voisins. On peut mélanger les mondes.

Pas sans faux-pas, bien sûr. Pas sans vague, sans peine, sans sueur. Mais on l'a fait, l'espace d'un instant. On oserait presque, en chuchotant, se demander si on peut faire la ville autrement.

Alors certains passent au bâtiment vide suivant avec un nouveau projet. D'autres décident de se ranger, ou de faire autre chose.

Moi, des fois, j'aimerais qu'on y reste, dans nos lieux.

Il y aura différentes manières de le faire. Une idée, ce serait de racheter nous-même.

Je rêve que le foncier soit en commun, et que la ville soit à tout le monde.

Je veux qu'on hack le droit pour pérenniser nos lieux.

Et je veux commencer tout de suite.

Dispositifs innovants d'accès à la propriété

Il existe un grand nombre de mécanismes et dispositifs alternatifs aux modes d'acquisition classiques. Ceux-ci sont tantôt d'**ordre juridiques et fonciers**, tantôt **financiers**¹. Les premiers peuvent être classés en deux grandes catégories : les outils liés au *démembrement de la propriété* (bail emphytéotique, bail réel solidaire, bail à construction, bail réel immobilier, usufruit locatif social) et les dispositifs de *propriété collective* (fondations, sociétés coopératives, droits de propriété collectifs).

Quant aux **mécanismes financiers**, ces derniers connaissent également une subdivision entre les capitaux individuels d'une part (emprunts bancaires, prêts privés, crowdfunding immobilier) et les circuits solidaires d'autre part (fonds d'investissement solidaires, banques solidaires, banques coopératives).

Ces constructions juridiques et financières sont complémentaires les unes aux autres et de nombreuses combinaisons sont possibles. Nous présenterons ici brièvement différents mécanismes juridiques liés au *démembrement de la propriété* (1) avant d'exposer comment ceux-ci peuvent être couplés avec des dispositifs de *propriété collective* (2). Nous illustrerons ces dispositifs par des exemples bruxellois et étrangers. Pour chacun d'entre eux, nous exposerons brièvement les *mécanismes financiers* sous-jacents ainsi que les intérêts et les points faibles de ces modèles.

1. Mécanismes juridiques liés au démembrement :

Nous nous concentrerons ici sur deux exemples tirés du droit français, le bail réel solidaire (a) et l'usufruit locatif social (b).

(a) Le **bail réel solidaire** est une adaptation du modèle du *community land trust* au droit français. Il repose sur des organismes de foncier solidaire (OFS), organismes à but non lucratif, agréés par la région. Depuis 2017, ces derniers sont chargés de détenir perpétuellement la propriété de terrains qui accueilleront la construction de logements abordables. L'OFS octroie ensuite aux preneurs des droits réels sur les murs construits. Pour le reste, ils sont locataires du sol et bénéficient d'un droit d'usage via un bail emphytéotique rechargeable². Les candidats preneurs doivent répondre à certaines exigences (revenus inférieurs aux plafonds de l'accession sociale à la propriété)³.

Exemple : « Cosmopole » (Lille).⁴ Il s'agit d'un des premiers projets français qui incluent des logements en bail réel solidaire. L'ancienne faculté de pharmacie de Lille accueille une galerie d'Art, un hôtel et 210 appartements. Parmi ceux-ci, 15 logements en bail réel solidaire. La ville de Lille a cédé symboliquement pour un euro la surface de ceux-ci à l'organisme de foncier solidaire (OFS) de la métropole. Ce dernier a signé un bail réel solidaire avec le promoteur, qui a pris en charge l'ensemble du projet. Les logements sont commercialisés depuis septembre 2020 par le promoteur

¹ Maulat J. (sous la direction de), « *Tour d'Horizon des montages et projets immobiliers alternatifs à la production immobilière traditionnelle* », Atelier Professionnel du Master 2 Urbanisme et Aménagement de Paris 1 avec la coopérative Plateau Urbain, 2018-2019, p. 19 consultable [ici](#)

² Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire, Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, Septembre 2019 <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-11/Les%20organismes%20de%20foncier%20solidaire%20et%20le%20bail%20r%C3%A9el%20solidaire.pdf>

³ Maulat J. (sous la direction de), *op. cit.*, p. 22 consultable [ici](#)

⁴ *Ibid.*, p. 52

via un bail réel solidaire⁵. Les résidents versent la redevance foncière (1€/m²/mois) directement à l'Organisme Foncier Solidaire. Ce projet s'inscrit dans le cadre du programme européen SHICC (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities) auquel Bruxelles prend également part avec le CLTB⁶.

S'il permet de créer du logement abordable, ce modèle connaît certaines critiques du côté des acquéreurs, portant principalement sur les limites du droit de propriété dont ils disposent. Prenons pour exemple la cession des droits réels sur le bien : ceux-ci ne peuvent être transmis aux héritiers de l'acquéreur qu'à condition que ces derniers ne disposent pas de revenus supérieurs aux plafonds liées à l'accession sociale à la propriété. Dans le cas inverse, ils sont tenus de vendre le bien et ne peuvent vivre dedans. Les conditions encadrant la propriété (cession, plus-value de revente limitée...) poussent certains à parler d'un droit de propriété de "seconde classe"⁷.



Ce type de critique illustre la difficulté d'implémenter des modèles portés sur l'*usus* à l'heure où l'*abusus*, la capacité à disposer comme on l'entend de son bien, constitue encore aujourd'hui la pierre angulaire du modèle de propriété privée.

(b) **L'usufruit locatif social** est un dispositif de droit français réservé à la production de logement abordables. Il se présente comme un démembrement de la propriété limité dans le temps (entre 15 et 20 ans). Durant cet intervalle, la nue-proprété du bien est entre les mains d'un investisseur tandis que l'usufruit est cédé à un bailleur institutionnel. Au terme de la période fixée, la pleine propriété est reconstituée automatiquement. L'investisseur peut alors vendre, louer ou occuper son bien. Ce mécanisme repose de prime abord sur un quadruple « win » de l'ensemble des parties prenantes :

- La collectivité locale bénéficie de production de logement sociaux sur son territoire sans devoir dépenser de deniers publics ;

⁵ <http://www.unionhabitat-hautsdefrance.org/2020/11/05/accesion-ofsml-emmenagement-des-15-premieres-familles-en-bail-reel-solidaire-et-victoire-du-projet-shicc-au-regiostars-2020/>

⁶ <http://ofsml.fr/reseau/projet-europeen-shicc/>

⁷ <https://talt.fr/bail-reel-solidaire/#Enquete>

- Le bailleur-usufruiteur institutionnel augmente son parc locatif sans mobiliser ses fonds propres ;
- L'investisseur nu-proprétaire est sûr de réaliser un bon investissement en acquérant un bien implanté dans un secteur où la demande en logement est forte ;
- Les locataires, correspondant aux conditions d'accès aux logements sociaux, accèdent à un logement abordable et ce sur une durée assurée sur l'ensemble de la période de l'usufruit temporaire.⁸

Exemple : La société PERL est spécialisée dans le résidentiel abordable et fait usage du usufruit locatif social sur plusieurs projets

Ce mécanisme connaît néanmoins, à notre sens, une limite importante. Comment garantir la finalité sociale du bien une fois la période de 20 ans arrivée à terme ? Quel avenir pour ces « HLM à durée déterminée »⁹ ? On ne peut s'empêcher d'y percevoir un parallèle avec la problématique des logements sociaux produits par des promoteurs de grande envergure via le mécanisme des AIS chez nous. La problématique est sensiblement similaire : quelles garanties sur le caractère social de l'immeuble au terme de l'opération ?

2. Montages juridiques liés à la propriété collective¹⁰

Au-delà des outils juridiques que nous avons présentés *supra*, il existe des montages mêlant droit des sociétés et droits réels qui permettent de repenser le droit de propriété sous le prisme de l'usage et de l'intérêt général. Ambitionnant de sortir les biens du marché spéculatif, ces projets peuvent prendre des formes diverses. Il s'agit dans la plupart des cas de mécanismes qui impliquent une propriété détenue officiellement par une structure tierce, sous la forme juridique d'une coopérative ou d'une fondation. La structure dispose en revanche d'une gouvernance qui permet que les usagers du bien soient compétents (avec une marge de manœuvre variable en fonction des modèles) pour prendre les décisions relatives au site (comme sa revente par exemple).¹¹

Voici quelques exemples que nous allons brièvement présenter :

1. Community Land Trust Brussels (BE)
2. Fair Ground Brussels (BE)
3. Mietshauser Syndikat (DE)
4. CLIP (FR)
5. Virjcoop (NL)
6. SIPP (USA)
7. Baugruppen (AUT)

⁸ <https://www.perl.fr/guide-conseils/usufruit-locatif-social>

⁹ Grégoire Fauconnier, « Des HLM à durée déterminée ? Le succès de l'Usufruit locatif social », *Métropolitiques*, 16 novembre 2020. URL : <https://metropolitiques.eu/Des-HLM-a-dureedeterminee-Le-succes-de-l-Usufruit-locatif-social.html>.

¹⁰ NB : en parlant de propriété collective, on entend ici que le droit de propriété est partagé par plusieurs personnes physiques ou morales sans que les possessions respectives de chacune soient précisément définies. Est ainsi exclu le cas de la copropriété.

¹¹ Etude PU 1, p. 24

1. Le modèle Community Land Trust Brussels :

Le Community Land Trust Brussels est composée d'une ASBL et d'une fondation.

Il se base sur un partenariat avec la Région de Bruxelles-Capitale (qui finance l'achat du sol et siège dans son CA) pour créer du logement social acquisitif, avec un mécanisme anti-spéculatif.

- Le sol est acheté par une fondation (qui ne peut jamais revendre) via des subsides régionaux
- Le bâti est acheté et rénové par l'ASBL (via un montage économique classique : emprunt qui sera remboursé par les lots vendus)
- Les lots du bâtiment sont vendus à des particuliers (qui répondent aux critères d'accès au logement social) en propriété démembrée qui s'apparente à une propriété d'usage anti-spéculative : d'un côté ceux-ci l'ont achetés moins cher (puisque le sol a été « payé » par la région, ils n'ont dû acheter que « la brique ») de l'autre, ils ne peuvent revendre leur lotissement qu'au prix auquel ils l'ont acheté (propriété anti-spéculative) et sont obligés d'habiter eux même leur logement (propriété d'usage) bien qu'ils puissent transmettre ce patrimoine à leurs héritiers.

L'intérêt du modèle CLTB réside dans le fait qu'avec une seule subvention régionale (pour acheter le sol) des logements sont placés *ad vitam eternam* hors du marché classique, garantissant pour toujours son accessibilité pour les ménages répondant aux critères du logement social.

Le coût d'acquisition pour les ménages est nettement plus bas que sur le marché puisqu'ils ne paient pas pour le sol (en dehors d'une somme annuelle symbolique et extrêmement basse).

La faiblesse du modèle réside sans doute dans le fait qu'il ne permet pas de faire autre chose que du logement (activités impossible) et qu'il ne permet pas de faire autre chose de que de l'achat (la location est par exemple impossible à ce jour).

Le modèle Fair Ground Brussels :

Fair Ground Brussels est une coopérative Bruxelloise composée de structures associatives et coopératives bruxelloise actives autour des enjeux du droit à la ville, du logement et de l'économie sociale et solidaire.

Elle se base sur une implication forte des citoyens pour sortir des bâtiments des logiques du marché immobilier « classique » grâce à un mécanisme anti-spéculatif.

A la différence du CLTB, la coopérative n'est pas construite sur base d'un partenariat avec la Région de Bruxelles Capitale (qui ne finance pas et ne siège pas dans son CA) ce qui permet une plus grande liberté dans la conception du projet qui ne sont donc plus exclusivement réservé à des logements sociaux acquisitifs. Il est donc possible de mettre les espaces à disposition soit en les vendant, soit en les louant, pour en faire aussi bien des logements que des équipements collectifs.

Le modèle reste néanmoins assez similaire dans la mesure où il permet un démembrement sol /bâti et que les lots vendus restent sous une forme démembrée (propriété d'usage avec mécanisme empêchant la plus-value à la revente)

- **Le sol** est acheté par la coopérative (qui s'engage à ne jamais le revendre) via des apports en capitaux émis par la coopérative à destination des citoyens ou de n'importe quelle personne

morale intéressée. Ces apports en capitaux sont divisés en deux catégories : ceux qui ouvrent un droit aux dividendes (maximum 1,5%) et ceux qui n'en n'ouvrent aucun (0%)

- **Le bâti** est acheté et rénové par la coopérative via un montage économique classique : emprunt bancaire qui sera remboursé par les lots vendus et/ou loués. Ou bien, pour se passer de la banque, via des « prêts citoyens » ou l'émission d'obligations, avec des taux plus avantageux que ceux de la banque (voir même des taux 0%). Notons également qu'il est prévu de louer des logements via le mécanisme AIS, ce qui permet de réduire les risques locatifs, puisque les revenus locatifs sont garantis par la Région.
- **Les lots du bâtiment** sont vendus ou loués à des particuliers ou à des structures associatives ou d'économie sociale. En cas de vente, on reste sur une propriété d'usage et anti-spéculative (les acheteurs doivent l'occuper eux-mêmes et ne peuvent la revendre qu'au prix auquel ils l'ont acheté, bien qu'ils puissent les transmettre en cas d'héritage.)

L'intérêt du modèle FGB réside dans le fait que, tout comme le CLTB, il permet de sortir les bâtiments du marché classique et de la spéculation, garantissant pour toujours son accessibilité.

Le coût d'acquisition/de location pour les ménages/les projets est nettement plus bas que sur le marché classique. Cette fois ci, le sol n'est pas payé par la Région de Bruxelles Capitale (RBC), mais bien par des apports en capitaux des sociétaires citoyens/personnes morales (Ne reste alors à payer pour le sol que des sommes relativement basses pour rémunérer les éventuels dividendes qui sont plafonnées). Notons en plus qu'en cas de revente de parts, FGB ne s'engage à les racheter que si elle dispose de la trésorerie pour (sans quoi il revient au sociétaire de trouver un autre acheteur). Ainsi, FGB limite les risques pour sa structure.

La force du modèle FGB est de permettre, contrairement au CLTB, de **louer** aussi bien que d'acheter pour des **activités**, et des **équipements collectifs** autant que pour du logement (là où le CLTB ne permet que l'achat de logements, excluant donc la location et les autres affectations)

La faiblesse du modèle réside dans le fait qu'il n'y a pas de financements publics structurel (contrairement au modèle CLTB qui est en grande partie financé par la RBC) et qu'il faut donc mobiliser des sommes importantes en s'adressant à des investisseurs privés (qu'ils soient des citoyens ou des personnes morales).

Le modèle Mietshauser Syndikat^{12 13}

Le but du Mietshäuser Syndikat est d'éviter la privatisation, et ce, sur le long-terme.

Comment ça marche ?

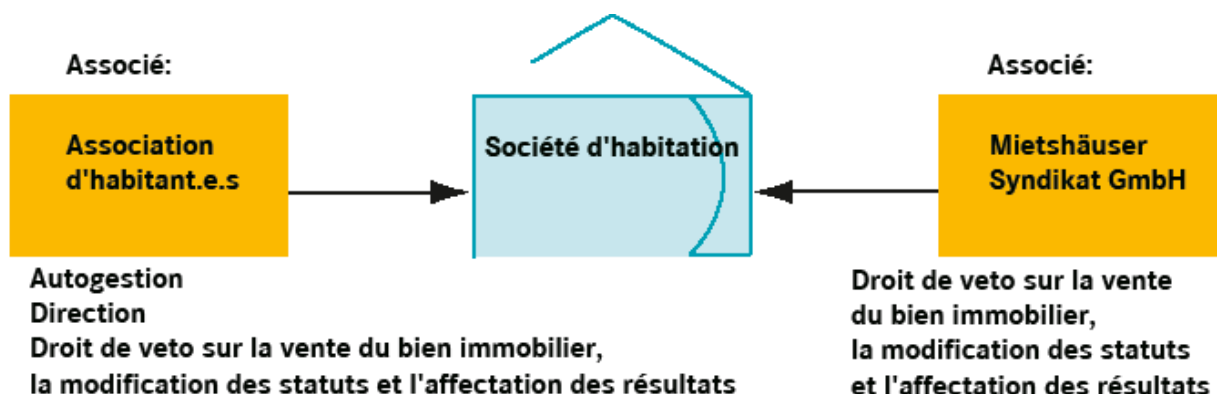
- Le Mietshäuser Syndikat développe un modèle qui a pour but d'éviter, sur le long terme, la privatisation des projets mis en place grâce à lui. Il part du principe que beaucoup de projet coopératif / associatif, même très idéalistes au départ, courent le risque de se privatiser sur le long terme. Il permet donc, par une mécanique juridique un peu complexe, d'empêcher aux différentes parties prenantes des projets de décider de la vente ou de la privatisation du bien immobilier.

¹² https://www.syndikat.org/intern/Statut_1997-12-07.pdf

¹³ <https://www.syndikat.org/fr/les-composants-de-lassociation/>

- Les critères pour qu'une prise de participation au Meitshauser syndikat soit validée sont :
 - o 1) l'autogestion du projet ;
 - o 2) la volonté de se retirer du marché ;
 - o 3) l'acceptation du droit de veto du Syndicat ;
 - o 4) l'obligation de participation au fonds de solidarité et au transfert de connaissance ;
 - o 5) devenir membre du Syndicat ;
 - o 6) avoir un objet immobilier concret et
 - o 7) un plan de financement
- Les projets du Mietshäuser Syndikat présentent une particularité commune : le titre de propriété du bien immobilier n'appartient pas exclusivement à l'association des locataires, mais à une société à responsabilité limitée (SARL, soit GmbH dans le droit allemand).
- Cette société d'habitation possède exactement deux associés, le premier étant l'association des locataires et le second le Mietshäuser Syndikat.
- Celui-ci agit uniquement comme organe de contrôle : le Mietshäuser Syndikat dispose d'un droit de vote pour certaines affaires, telles la vente du bien immobilier, la transformation en logement privatif ou toute autre forme de modification du patrimoine immobilier. L'autre voix appartient à l'association des locataires.
- En conséquence, une modification du Status Quo sur ces questions essentielles ne peut se faire qu'avec l'accord des deux parties : l'association des locataires pas plus que le Mietshäuser Syndikat ne peuvent être mis en minorité.
- De l'autre côté, le droit de vote du Mietshäuser Syndikat est circonscrit à seulement quelques points essentiels pour que la liberté des locataires de s'autogérer ne soit pas limitée par cet « organisme de contrôle ». L'association des locataires conserve l'unique droit de vote pour toutes les autres affaires (Quel nouveau locataire choisir ? Comment se procurer des crédits ? Quelles rénovations effectuer ? À quel montant fixer le loyer ? Ces décisions et leur application sont du seul ressort de ceux qui vivent et travaillent dans le bien immobilier)

Le montage peut être résumé par le schéma suivant :

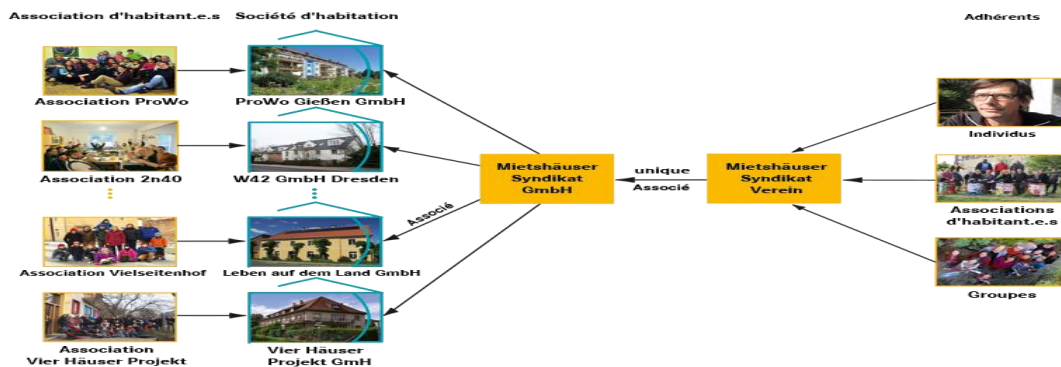


Au niveau du « réseau » :

Le meitshauser syndikat forme, avec l'ensemble des sociétés d'habitation, un réseau de projets d'habitations autogérées qui acceptent l'idée du transfert solidaire entre anciens et nouveaux projets. L'autonomie des projets est maximale, sauf qu'elle est limitée par l'existence du droit de veto

du Mietshäuser Syndikat afin de pouvoir bloquer l'accès au patrimoine immobilier et ainsi interdire une possible reprivatisation et nouvelle mise sur le marché des bâtiments.

Le Mietshäuser Syndikat est ainsi le lien qui forme l'épine dorsale organisationnelle du réseau, dans lequel se développe un réseau de relations, également directement entre les projets, et permet la communication et le transfert solidaire.



Bien que les projets du Mietshäuser Syndikat soient dans la lignée des projets coopératifs, nous notons que le Mietshäuser Syndikat n'est pas constitué sous forme d'une coopérative. La raison du rejet de l'idée d'utiliser la forme juridique de la coopérative (en droit allemand « eingetragene Genossenschaft ») s'appuie sur différents constats :

- différentes coopératives ne peuvent être liées entre elles comme le sont les GmbH dans le modèle du syndicat ; alors qu'une unique coopérative propriétaire de l'ensemble des biens immobiliers ne laisserait que peu d'autonomie aux projets d'habitation.
- Une coopérative est une forme juridique complexe avec des modalités de fondation complexes et un contrôle par l'association des coopératives.

De façon assez ironique, c'est la GmbH, une structure juridique issue du monde des sociétés capitalistes, qui se prête le mieux à la forme de propriété immobilière ici décrite, avec un partage des pouvoirs entre l'association des locataires et le Mietshäuser Syndikat. Les statuts de la GmbH sont nommés « *Gesellschaftsvertrag (contrat de société)* », et stipulent de plein droit les dispositions précédemment citées. L'objet social de la société y est défini, par exemple : « Achat du bien immobilier sis au 20 rue Neuschwansteinstraße en vue d'une location et d'une administration en autogestion ». Une modification des statuts est logiquement une question essentielle qui ne peut être décidée qu'avec l'accord des deux associés.¹⁴

A l'image du « *copy left* » qui utilise la propriété intellectuelle pour s'en affranchir, c'est donc une forme d'entreprise capitaliste qui a été choisie par le Mietshäuser Syndikat pour « hacker » en quelque sorte la propriété privée.

¹⁴ Ce concept se base sur une proposition de Matthias Neuling (« *Auf fremden Pfaden. Ein Leitfaden der Rechtsformen für selbstverwaltete Betriebe und Projekte* », Berlin 1985, « *Sur un chemin inconnu. Un guide pour la forme juridique des entreprises et projets autogérés* », Berlin 1985).

À la fin de 2016, le Syndicat regroupait plus de 160 habitats, avec 637 membres et un dépôt cumulé de 470.000 Euros. Le dépôt n'est pas lié à un projet en particulier : le Syndicat décide dans quel projet l'argent doit être placé. Les dépôts financent la prise de participation du Syndicat dans les différents projets et ainsi sa capacité de décision autour des questions fondamentales que sont l'achat ou la vente des terrains, les baux emphytéotiques, ou la division des parcelles.

Les modèles du CLIP français et de la Vrijcoop néerlandaises s'en sont également largement inspirés. (*cf infra*)

Ils ont donc réussi à mettre le mécanisme à l'échelle, à essaimer ailleurs en Europe et de tester leur modèle à l'épreuve du temps (et des faillites de plusieurs de leurs projets).

Au niveau du financement :

Pour résumer ceci : <https://www.syndikat.org/fr/financement/>

- Parce qu'acheter sur fond propre est devenu impossible, que les prêts bancaires sont difficile d'accès sans suffisamment de garantie et que les taux d'intérêts très bas risquent de ne pas durer
- C'est le mécanisme de crédit direct qui est utilisé, en préférant « 1000 amis à 1 banque ». De nombreuses personnes externes au syndicat mais qui en partageant les valeurs peuvent ainsi se solidariser d'un projet d'habitat et prêter leur argent à un taux d'intérêts faible (voire taux zéro).
- Le remboursement des prêts est financé par les revenus des loyers ainsi que par de nouveaux crédits directs qui viennent remplacer les anciens (Cette forme de restructuration de la dette maintient les frais de remboursement, et donc les loyers, à un niveau bas)
- En plus de l'achat des projets, le Meitshauser Syndikat met en place et gère un « fond solidaire » afin de couvrir ses coûts structurels, ses frais de communications, ses activités de conseil et même pour soutenir les manques financiers de certains projets.
- Celui-ci fonctionne comme cela : Chaque projet qui a réussi à acheter son lieu d'habitat, commence avec une contribution mensuelle de 10 cents/m², qui chaque année augmente de 0,5 % du prix du loyer. L'augmentation de la contribution de solidarité est suspendue dès que les loyers atteignent 80 % du prix du marché locatif local.
- La faillite d'un projet ne met pas en faillite l'entièreté du système (déjà *proof tested*)

L'intérêt du modèle réside dans l'émergence d'une communauté garante de la longévité du modèle. Celle-ci se retrouve autour de valeurs fortes et d'une ressource collective : on peut alors parler de véritables communs urbains. De plus, sur le long terme, ce modèle permet la constitution d'un fond solidaire qui permet de soutenir l'acquisition d'autres projets.

La faiblesse du modèle : à ce jour, le modèle fonctionne de manière complètement auto-portée, sans véritable soutien des pouvoirs publics. Il revient donc à chaque association s'usagers de trouver les fonds nécessaires à l'achat de leur bâtiment, ce qui n'est pas donné à tout le monde. Des liens avec les pouvoirs publics seraient pourtant envisageables.

Le modèle du CLIP

Voir statuts

Le CLIP¹⁵ est le pendant français du modèle Allemand du *Mietshäuser syndikat*.

C'est une association qui a pour but de construire un réseau de lieux en propriété d'usages et d'en garantir le maintien hors du marché spéculatif à travers le temps.

Le CLIP se donne plusieurs missions :

- Promouvoir des lieux solidaires, autogérés, et en propriété d'usage ;
- Mettre en place un réseau de solidarités entre lieux autogérés en propriété d'usage ;
- Accompagner des projets d'habitats solidaires et autogérés en propriété d'usage.

Le modèle est bien expliqué via le schéma suivant : <http://clip.ouvaton.org/wp-content/uploads/2020/11/Fonctionnement-du-CLIP.pdf>

En substance, il s'agit de démembrer la propriété entre plusieurs associations afin de mettre en place un garde-fou empêchant à jamais la remise sur le marché classique des bâtiment achetés en propriété collective et anti-spéculative.

Il y a donc toujours une imbrication entre trois structures (association de 1901 en droit français, l'équivalent de nos ASBL belges)

- Le CLIP, association centrale dont la fonction principale est d'empêcher la revente des bâtiments achetés en propriété collective et anti-spéculative. Il sert de garde-fou mais aussi a accompagner de nouveaux projets en achat collectif et anti-spéculatif. Par ailleurs, il laisse l'ensemble des autres décisions aux mains des associations d'usagers.
- Les association d'usagers : sont les propriétaires d'usages. Elles sont en autogestion et conservent leur indépendance.
- Les association propriétaire : elles sont composées de 2 membres 1)l'association d'utilisateur et 2)le CLIP. Il faut l'unanimité des membres pour des décisions concernant la revente du lieu.

Au niveau du financement :

L'achat du bâtiment est effectué par « l'association propriétaire » (composée de deux membres : le CLIP et « l'association des usagers »). Le financement de l'achat se fait par un mélange de dons et de prêts privés ou bancaires. Ces prêts sont remboursés selon les conditions définies par les contrats signés avec chacun des prêteurs (il y a des prêts à taux 0%, d'autres à 1,5%, etc.).

Les habitants, membres de l'association des usagers, ne sont pas *personnellement propriétaire du lieu*. Ils en sont les usagers. C'est à eux que revient la gestion de leur habitat, sur toutes les décisions (à l'exception de la revente, qui impliquerait alors l'aval du CLIP). Au titre d'usagers, ils paient un loyer mensuel, qui sert à rembourser les prêts.

Une fois l'intégralité des prêts remboursés, l'association d'usagers continue de verser une contribution, qui va servir à alimenter un fond pour financer le CLIP et soutenir l'achat de nouveaux lieux.

¹⁵ <http://clip.ouvaton.org/quest-ce-que-le-clip/>

L'intérêt et les faiblesses du modèle sont les mêmes que pour le Meitshauser Syndikat (bien que le CLIP soit nettement plus récent et moins important à ce stade)

Le modèle VrijCoop

<https://vrijcoop.org/>

Vrijcoop est une transposition en droit hollandais du modèle du *Mietshäuser syndikat*. Au contraire du modèle allemand qui s'est construit sur une GmbH (équivalent de la SPRL belge), Vrijcoop repose, tout comme le CLIP, sur plusieurs associations de type ASBL :

- L'Association « Vrijcoop » : elle est membre de l'association immobilière et joue un rôle de « garde-fou » lors des décisions de revente des biens. Son rôle est d'assurer l'accessibilité ainsi que la fonction sociale et non commerciale des biens.
- L'association immobilière est propriétaire des biens, les deux autres associations en sont membres. Ce qui signifie que les décisions liées aux biens doivent être prises de commun accord des deux associations.
- L'association d'habitants et usagers : elle est également membre de l'association immobilière. Elle loue les biens à cette dernière

Le modèle économique est relativement similaire à ceux du CLIP et du MS : chaque bâtiment contribue à un fonds de solidarité qui permet le lancement de nouveaux projets. Le paiement de cette contribution varie en fonction de la portée financière dont bénéficie chaque projet, elle peut ainsi augmenter avec le temps. Les habitants paient chacun un loyer mensuel (ce qui permet de rembourser les emprunts) mais ne sont pas tenus nécessairement d'investir du capital. Ils en ont néanmoins la possibilité.

Le modèle Antidote

Antidote¹⁶ est un fond de dotation qui s'adresse à des personnes souhaitant devenir usagers (et pas propriétaires).

Antidote acquiert ou recueille du foncier qu'elle confie à des collectifs autogérés pour 99 ans. Une fois un bien placé dans la fondation, il est indivisible, libre d'héritage, sa transmission est facilitée et sa revente presque impossible. De leur côté, les usagers sont libres de faire vivre le lieu comme ils l'entendent : rénovations, nouvelles constructions, changement d'activités.

Antidote crée un patrimoine commun inaliénable, puis rend à celles et ceux qui le font vivre les pouvoirs jusque-là entre les mains des propriétaires.

En plus de collecter du bâti, la fondation a pour but de développer une visibilité nationale lui permettant de récolter des dons (défiscalisés) qui servent à nourrir la fondation et à soutenir l'émergence de nouveaux projets.

Concrètement, la propriété des bâtiments se retrouve mise dans la fondation, la répartition des usages est confiée à une « association des lieux ». Chaque lieu a donc sa propre association des lieux (dont les statuts doivent être validés par Antidote). La revente est donc impossible par l'association

¹⁶ <https://lespassageres.org/>

seule, puisque pour cette décision, il faut l'aval de $\frac{3}{4}$ des voix de la "fédération" (qui est composée de l'ensemble des associations des lieux et des "fondateurs-garants").

Il y a deux cas de figure dans le modèle Antidote

Cas de figure 1

- Une association veut acheter un lieu
- Elle est "cooptée" par la foncière Antidote
- La Foncière aide l'association à mobiliser les financement (via campagne de don au niveau nationale)
- La Foncière achète le bien et le met en emphytéose au profit de l'association pour 99 ans.

Cas de figure 1

- Une association achète son lieu
- Une fois qu'elle a payé son lieu en intégralité, elle fait don de la propriété à la foncière Antidote
- La foncière met le bien en emphytéose à l'association pour 99ans.

La Foncière se finance autant par des financement externes (crowdfunding, mécénat, subventions publiques...) que par les fonds qu'elle génère (redevance sur l'emphytéose, cotisation proportionnelle de 1% sur le chiffre d'affaire des membres, cotisation sur la collecte des fonds à 3%)

L'intérêt du modèle : C'est une version plus "centralisée" que le CLIP/ Meitshausen Syndikat, avec un objectif de visibilité permettant de lever plus rapidement des fonds pour sortir des biens du marché spéculatif.

La faiblesse du modèle : le projet n'étant qu'à ses début il est encore difficile d'en connaître sa fiabilité et son potentiel réel.

La crise comme vecteur de changement : Le SIPP (*Stay In Place Program*)¹⁷

Le SIPP est un programme qui a été développé à Denver afin de soutenir les propriétaires de l'Ouest de la Ville, menacés de perdre leur logement, étant dans l'incapacité d'assumer leur crédit (suite à la crise du COVID, à l'augmentation des taxes de propriété ou d'autres coûts...) ¹⁸. Les propriétaires en difficultés ¹⁹ ont la possibilité, via le mécanisme de démembrement du droit de propriété, de vendre le sol au Community Land Trust local (ECLT) avec un soutien financier de la municipalité. Le propriétaire dispose ainsi de fonds pour réajuster son plan de remboursement vis-à-vis de la banque. En contrepartie, le sol est durablement intégré au sein du modèle CLT (décrit *supra*). Il sort ainsi définitivement du marché spéculatif, et répond aux requis des CLT. Ce qui entraîne des conséquences

¹⁷ <https://www.mywdrc.org/sipp>

¹⁸ Brochure consultable sur https://static1.squarespace.com/static/5d07a8ec6460ff000144e3ef/t/5fa0731fb8b205579fbb68ab/1604350751711/20.1031_SIPP_brochure.pdf

¹⁹ Le candidat propriétaire doit répondre à certaines conditions d'éligibilité, comme ne pas avoir un revenu supérieur à 80% du revenu médian de la région

sur l'usage des logements dans le futur (conditions de revente, d'utilisation etc... propres au modèle des CLT).²⁰

Cette formule « d'une pierre deux coups » constitue à notre sens une piste de réflexion intéressante dans la lignée des conséquences économiques de la pandémie et de l'augmentation de la pression foncière. Tout en résorbant les conséquences de la crise actuelle, il s'agit d'une opportunité de développement et d'accélération du foncier solidaire. Le Community Land Trust Bruxelles a d'ailleurs travaillé à une proposition de transposition de ce mécanisme en RBC. On peut résumer cette dernière comme suit : la Région rachèterait le terrain des propriétaires en difficultés, ce qui permettrait de dégager un soutien financier estimé à 20% de la valeur du bien. Ce soutien serait directement versé à la banque afin de réadapter le plan de remboursement. Suite à cela, le logement rentre dans les conditions liées au modèle CLTB.

Les coopératives d'habitat participatif : les *Baugruppen* autrichiens

Wohnprojekt (Autriche) : Dans une logique de promotion immobilière entreprise par les habitants et soutenues par les pouvoirs publics, la Ville de Vienne ouvre des appels d'offre aux habitants qui souhaitent porter des projets immobiliers. C'est elle qui a attribué un terrain dans une zone ferroviaire en reconversion à un groupe de quinze personnes. Ces dernières (dont certains architectes) ont créé une coopérative au sein de laquelle chacun a investi en fonction de la superficie de son futur logement. La Ville soutient alors le projet en le cofinçant via un prêt de deux millions d'euros. La coopérative a procédé, avec l'aide d'un promoteur, à la construction des immeubles qui a abouti en 2014. La coopérative perçoit aujourd'hui les loyers qui permettent de revenir sur l'emprunt.

Il est intéressant de noter que le partenariat avec un promoteur n'est pas systématique. L'intérêt de la participation de ce dernier réside principalement dans l'apport en expertise professionnelle ainsi qu'en financement de la construction. Dans la pratique, on incite les *Baugruppen* à s'associer à un promoteur pour obtenir des subventions²¹. Le promoteur obtient des subventions et acquiert le terrain auprès du *Wohnfonds* (qui gère le foncier de la Ville de Vienne pour les promoteurs à but non lucratif) et est tenu de céder un tiers des logements de chaque projet au *Wohnservice Wien*²².

Conclusion

Si la loi dispose de différentes manières d'organiser la propriété et son démembrement, de nombreuses initiatives, aux modèles très divers, mobilisent l'outil du droit pour "bricoler" avec beaucoup d'ingéniosité, afin de s'affranchir des contraintes existantes et/ou de pallier aux carences qu'ils identifient dans les possibilités prévues par la Loi.

Qu'ils soient axés sur une participation forte des pouvoirs publics ou au contraire d'un affranchissement maximal aux institutions, localisés en campagne ou en ville, affectés au logement

²⁰ Le SIPP propose également aux propriétaires de financer la construction d'une « Accessory Dwelling Unit » (ADU), une construction accessoire à la maison principale, qui permet alternativement de s'y loger pour louer la résidence principale ou de la louer directement pour générer de nouveaux revenus. Voir brochure

²¹ Meyfroidt, A. (2015). Un design social sous le poids des héritages : le cas de l'habitat groupé à Vienne. *Lien social et Politiques*, (73), p. 183. <https://doi.org/10.7202/1030957arv>

²² LE MOUËL, Zoé. 2012. Habitat groupé et logement social : Le cas du Village Vertical à Villeurbanne et du projet « Wohnen mit Uns » à Vienne. Tours, École polytechnique universitaire.

ou à de l'équipement collectif, ces dispositifs ont commun de tenter de faire primer l'usage sur la propriété, de mettre communauté des usagers au centre et d'essayer de garantir une pérennisation de leurs modèles.

Si l'évolution de leurs modes de gouvernance et de financements sont clés pour s'inscrire sur des temps longs, leur succès dépendra au moins autant de leurs capacités à modifier les textes légaux pour apporter une véritable sécurité juridique à leur proposition et ainsi passer du "bricolage" à une forme légale reconnue, instituée et soutenue (aussi bien juridiquement que financièrement).

Il sera alors temps d'aller du hack vers des formes « d'institutionnalisation positive » pour que la ville soit à tout le monde.