**L’habitat collaboratif**

**Modèle anti-spéculatif ?**

**Anti-financiarisation ?**

Habitat et Participation, décembre 2019

*Contenu : à partir d’un explication « simple » pour aborder le concept de propriété au niveau juridique, nous aborderons la signification de la spéculation et de la financiarisation en nous basant sur des interventions de Manuel Aalbers (KULeuven). A partir de la petite histoire de l’emprunt hypothécaire, nous définirons la financiarisation du logement et des personnes, à travers des processus « modernes » d’accumulation du capital. Dans la foulée de la compréhension de ces mécanismes, nous proposerons une grille de réflexion pour un habitat « alternatif » capable de résister à la spéculation et/ou la financiarisation. Ces modèles d’habitat ne sont pas nouveaux au sens où il existe des modèles inspirants … depuis l’Antiquité ! Nous verrons ce qui fait que ces modèles « fonctionnent », à savoir qu’il ne faut pas faire reposer la réussite de ces modèles sur une « simple » mécanique, une gouvernance vécue comme légitime étant toujours au cœur de ces projets. Enfin, en réinjectant certains principes de droit à la ville, nous terminerons par des suggestions liées en lien avec ces modes d’habitat participatif. Le propos se veut didactique et repose sur les constats et analyses des réseaux impliqués dans le droit au logement.*

En note liminaire, signalons que nous utilisons le terme « ***habitat collaboratif***» car c’est celui qui semble émerger dans la littérature académique[[1]](#footnote-1) afin de transcender les appellations diverses telles qu’habitat groupé – habitat solidaire – habitat participatif – community land trust – squat – commons – habitat auto-géré – coopérative - etc. L’habitat collaboratif défend un modèle de logement loin de la marchandisation, en mettant l’engagement des résidents les uns envers les autres au cœur de l’habitat, un modèle où les relations humaines priment sur le strict besoin de logement, un modèle où la solidarité et le pouvoir d’agir (ensemble) priment sur la simple notion de logement abordable.

**PARTIE I : COMPRENDRE LA FINANCIARISATION**

**Un premier regard : le droit de propriété**

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

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

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

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

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

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

* **La propriété privée est considérée comme un fléau** **dès l’Antiquité**, au même titre que la guerre et la maladie. Pour certains mouvements sociaux, la propriété privée ne devrait pas exister. Le renouveau du mouvement des « *commons* » s’inscrit positivement dans cet axe.
* **La propriété privée ne peut être que collective**, la propriété privée individuelle est à bannir. On ne peut que constater – au niveau foncier – les dégâts en cours de certaines politiques liant le droit de garder son habitat à celui d’avoir un titre individuel de propriété. En particulier l’Afrique est une des grandes victimes de ce glissement du droit collectif vers un droit individuel, en dépossédant les habitants de leur logement, prétextant qu’ils ne possèdent pas de titre de propriété individuel. Une manière de créer des expulsions massives afin de mettre ces terres à dispositions de capitaux étrangers[[2]](#footnote-2).
* **La propriété privée ne peut exister que si la fonction sociale prime sur ce droit de propriété**. La fonction sociale est une forme de droit d’usage. Durant le Moyen-Age, si une terre restait en friche, un paysan pouvait allait trouver son Seigneur ou le Monastère propriétaires et exiger de pouvoir cultiver cette terre. La fonction sociale n’empêche pas le droit de propriété, mais prime sur ce droit au nom d’un principe supérieur, celui du droit d’usage. Un logement ne pourrait donc rester vide puisqu’alors il se soustrairait à sa fonction sociale.

**Un second regard : la petite histoire de l’emprunt hypothécaire[[3]](#footnote-3)**

Ayant entamé ce papier sur la notion de propriété, nous proposons d’amener la réflexion sur les emprunts hypothécaires, « produits » majeurs de la financiarisation du logement.

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

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

Durant la **seconde moitié du XXe siècle**, les taux d’intérêt diminuent, favorisant l’augmentation du recours à l’emprunt d’hypothécaire pour les bas revenus qui veulent acquérir un logement. Les Etats favorisent cet accès à la propriété par toutes sortes de moyens, y compris via la vente d’une partie de leur parc social à bas prix, pour les Etats qui en possèdent (Angleterre – France – etc.). En Angleterre, Margaret Tatcher fut sans doute une pionnière en la matière avec son fameux « ***Right to Buy***» qui annonçait le démantèlement des services publics. A titre d’exemple, en 10 ans, l’Espagne a vu se construire 6,6 millions de logements neufs. Si les Grecs devenaient propriétaires via leur épargne ou des aides intra-familiales jusque dans les années 1990, ils vont eux aussi être encouragés à s’endetter auprès des banques. Ce sont aujourd’hui 50% des Grecs qui se retrouvent endettés de cette manière.

Mais ce mouvement n’est pas que dans les pays du Nord de la planète, il est mondial. La Banque mondiale incite ainsi tous les pays à proposer des formules de logement social (logement d’intérêt social) pour favoriser l’accès dit social à la propriété, en créant de l’endettement massif partout dans le monde, y compris auprès des catégories de personnes à très bas revenus. Les propriétaires de ces logements doivent supporter seuls le risque en cas de problème (tel que l’effondrement de leur logement en matériaux de basse qualité ou en zone sismique dans les pays d’Amérique latine). Les pays européens de l’ex-bloc de l’Est sont également un exemple impressionnant : si au temps du communisme le logement était entièrement public, l’effondrement du système communiste a entraîné une vente massive de ces logements aux locataires qui sont devenus de facto propriétaires de leurs logements dans des co-propriétés appelées « condominium ». Ces pays ont ainsi vendus à bas prix (heureusement !) tout leur parc de logements publics créant un marché du logement très particulier : beaucoup de propriétaires de logements de mauvaise qualité (beaucoup de problèmes énergétiques) et sans moyens pour les rénover (avec des pourcentages de propriétaires pouvant avoisiner les 90% - **96%** en Roumanie[[4]](#footnote-4) !) – très peu de logements en location – pas ou peu de logements sociaux.

**Fin du XXe siècle**, le crédit hypothécaire se subdivise en marché primaire et en marché secondaire. Une innovation ! Le marché primaire du crédit hypothécaire est celui du marché des biens réels : le logement s’échange entre acheteurs et vendeurs. Il s’agit d’un marché principalement national, mais pas uniquement. Le marché secondaire du crédit hypothécaire propose une nouvelle formule développée par les systèmes bancaires : le logement passe de l’état de bien réel à celui de titres et de portefeuilles de titres. Les acheteurs - pouvant se situer partout dans le monde – achètent des titres qui sont autant de créances adossées à l’emprunt hypothécaire de base. Nous ne sommes plus dans le monde des biens réels, mais dans le monde du virtuel via des titres de propriété, d’où le terme de titrisation. Cet état de fait se caractérise par une grande volatilité des marchés, dans un contexte de marchés mondialisés. Par ailleurs, des personnes a priori bien intentionnées peuvent être prises dans ce système, en tant que « simple » petits actionnaires ou via les fonds de pension. Lorsque les créances sont trop incertaines, il y a de nouveaux acteurs (les Fonds Vautours) qui les rachètent et font peser encore plus le risque sur le petit propriétaire détenteur d’une créance hypothécaire. Des sociétés immobilières se retrouvent cotées en bourse, soumises aux alea du marché.

En **2008**, c’est la fameuse **crise des subprimes** ! Et de très nombreux propriétaires perdent leur logement car ils ne peuvent plus rembourser leurs emprunts hypothécaires. A titre d’exemple, en Espagne, ce sont 500.000 personnes qui sont expulsées de leur logement (tout en devant continuer à rembourser leur emprunt, vu une loi nationale inique). L’analyse de la situation espagnole montre qu’il faut remonter à Franco pour comprendre comment le système se met en place petit à petit pour arriver à une telle catastrophe[[5]](#footnote-5). L’intérêt – si on peut dire – de cette crise est d’avoir mis au jour les « modèles » d’habitat qui pouvaient le mieux résister aux phénomènes de financiarisation du logement, c’est-à-dire ceux qui n’ont pas fait l’objet de saisie lors de cette crise. Et c’est ici que les formes d’habitats groupés collaboratifs participatifs apparaissent comme une solution de résistance au modèle. Nous analyserons plus loin les raisons de cette résistance. A ce stade, signalons que nous parlons ici de coopératives, d’habitats collaboratifs, de community land trust, de formules d’habitat qui intègrent la notion de commons, … bref des modèles où tant le marché (foncier et immobilier) que la plus-value sont ré-interrogés dans leur fonctionnement.

Enfin, en période de **post-crise des subprimes**, on ne peut que constater que la situation n’est toujours pas au beau fixe pour les habitants[[6]](#footnote-6). En effet, une des conséquences de la crise a été d’instaurer ce qu’il est convenu d’appeler des règles macro-prudentielles. Ces règles doivent permettre d’éviter le surendettement des ménages en ne leur permettant plus d’emprunter à plus de 80 ou 90% du besoin de financement. Ces personnes doivent donc faire preuve d’une capacité d’auto-financement. Ce qui semble positif est pourtant injuste à plus d’un titre : c’est oublier un peu vite que la responsabilité de cette crise ne repose pas sur les petits emprunteurs qui sont aujourd’hui pénalisés lorsqu’ils n’ont pas d’économies personnelles. Or tous les acteurs proches de ces personnes savent que les ménages à bas revenus remboursent généralement très bien leurs emprunts hypothécaires. Et que sans doute d’autres crises sont encore à venir…

**Un troisième regard : la spéculation et la financiarisation[[7]](#footnote-7)[[8]](#footnote-8)**

Il existe plusieurs secteurs de l’économie qui fonctionnent en interrelations : le secteur primaire (agriculture), le secteur secondaire (entreprises, donc le secteur du logement), le secteur tertiaire (services) et le secteur quaternaire (la finance).

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

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

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

Accroître l’accès à la propriété a eu pour effet d’augmenter les prix de vente des logements (partiellement compensés par la baisse des taux d’intérêt). Ceci impacte directement **le** **pouvoir d’achat des habitants** **qui diminue**, puisque la part du logement est toujours plus importante. C’est sans doute un des facteurs qui explique l’engouement pour des formes d’habitat qui limitent l’endettement des personnes, avec des logements moins chers, via des formules d’habitats dits légers (yourtes, caravanes, chalets, bateaux,…) dans les pays d’Europe de l’Ouest. Par ailleurs, les personnes les plus précaires se retrouvent à devoir choisir entre payer leur logement, se chauffer ou se nourrir.

Enfin, cette financiarisation du logement entraîne ce que Monsieur Aalbers nomme la **financiarisation des individus**. Les personnes dépendent des notes de crédit et sont fichées selon le degré de risques qu’elles représentent comme emprunteurs. Elles sont soumises aux fonds prédateurs (pour les emprunts les plus risqués) et doivent assumer seules les risques liés à l’accès au logement (alors que celui-ci se trouve érigé en droit dans bien des Constitutions dans le monde !)

**Un quatrième regard : les conséquences de la financiarisation[[9]](#footnote-9)**

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

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

***Privatisation du logement social***. Après des décennies d’engagement de certains Etats pour proposer du logement social ou public en location aux personnes à faible revenu et/ou aux ménages qui le souhaitent (selon les politiques mises en place), on ne peut que constater un désengagement des Etats avec la vente des logements sociaux-publics au personnes. Phénomène plus insidieux, les Etats se désengagent de la production de logements social-public et demandent au secteur privé de construire ces logements qui seront ensuite gérés voire rénovés avec les moyens du secteur public. Pour rappel, le phénomène a été initié en 1980 au Royaume Uni sous Margaret Tatcher. En effet, la Loi sur le logement a permis d’activer le «**Right to buy**» facilitant la vente à prix réduit de maisons municipales aux locataires. Elle a été saluée par le secrétaire d’État à l’Environnement de l’époque, Michael Heseltine, comme  « *posant les bases d’une révolution sociale peut-être aussi profonde que toute autre dans notre histoire. Il est certain qu’aucun texte législatif n’a permis à lui seul le transfert d’une telle quantité de capital de l’État au peuple*»[[10]](#footnote-10).

***Le phénomène de résiduation***. Ce terme provient à la base des mathématiques, de l’algèbre en particulier. Il signifie un mécanisme d’intégration des fonctions de manière logique ([Michaël Hanus de l’Institut d’Informatique Max Planck](http://www.informatik.uni-kiel.de/%7Emh/papers/JICSLP92.ps)). Les chercheurs britanniques l’utilisent pour unir deux phénomènes concomitants en matière de logement : le déclin du secteur locatif (privatisation du secteur du logement social) et la paupérisation du profil socio-économique des locataires résidant en logement social. Ce terme propose donc d’analyser ces deux phénomènes de manière intégrée, en considérant les liens qui les unissent, voire les pistes de solution rencontrant ces deux phénomènes. Ceci touche la plupart des parcs de logements publics en location et a encore été accru suite à la volonté de l’Europe de recentrer le logement public vers du logement social, exclusivement réservé aux populations aux plus bas revenus. La résiduation entraîne par ailleurs la ***ghettoïsation***.

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

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

***L’accaparement des terres***. Le foncier est aujourd’hui LA richesse à accumuler. Peu de constitutions ou de législations de par le monde tente de réguler ces phénomènes d’accaparements de terre. Quelques pays comme le Bénin tentent de s’y opposer – la Suisse a réalisé quelques referendum sur la question afin de bloquer les possibilités de revente pour une certaine durée. Rappelons que le Site Internet Land Matrix[[11]](#footnote-11) permet de visualiser qui achète qui sur la planète. Les conséquences de ces accaparements de terres sont des **expulsions massives, des migrations à grande échelle, des guerres de territoire**.

**Les expulsions massives**. La financiarisation crée ainsi une augmentation forte du nombre de **sans-abri** dans les rues, de migrations pour raisons économiques, mais aussi et de facto une **fragilisation des populations** qui deviennent plus vulnérables et se paupérisent. Cette vulnérabilité de populations a bien entendu des conséquences puisque ces personnes deviennent fragilisées physiquement et psychiquement. Il semble que la plupart du temps, les personnes qui sont expulsées se sentent seules responsables de la situation et portent une forme de honte qui les empêche de se mettre ou se remettre en action. Plusieurs réseaux sociaux comme l’Alliance Internationale des Habitants[[12]](#footnote-12) agissent afin que ce sentiment n’écrase plus les personnes « affectées » par l’expulsion.

**PARTIE II : L’HABITAT COLLABORATIF, UNE REPONSE POSSIBLE**

Rappelons la définition en note liminaire de l’ « ***habitat collaboratif***» car c’est celle qui semble émerger dans la littérature académique[[13]](#footnote-13).

**Premier regard : les modèles inspirants**

**Côté habitat …**

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

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

Durant les premières décennies du XXe siècle, se développeront les **New Communities** aux Etats Unis (Alabama) donnant lieu au premier **Community Land Trust**. Un modèle qui veut aborder la question du logement à 360°, à travers l’accès à la terre (le CLT étant développé tant en zone urbaine que rurale), permettant aussi l’accès à la santé et à l’éducation de ces membres. Le CLT peut se définir selon 4 volets : il s’agit primo d’une alternative à la propriété privée du sol et à l’appropriation individuelle de la ressource foncière sous forme de plus-value, source d’inflation des prix de l’immobilier et d’inégalité dans l’accès au logement et au territoire. Secundo il est composé de 3 termes signifiants : il s’agit d’extraire le sol – ***LAND*** – des liens de la propriété privée et de le placer, en dehors du marché, entre les mains d’une entité vouée à en être le dépositaire perpétuel – ***TRUST*** – qui l’administrera de manière participative et non lucrative dans l’intérêt commun – ***COMMUNITY***. Tertio, cela demande de mettre en œuvre une série de mécanismes anti-spéculatifs propres à chaque réalité juridique territorialisée (comme le droit de préemption) – quarto de permettre au modèle de dépasser la notion d’accès au logement car l’ambition du CLT est de permettre la gestion collective d’espaces urbains et ruraux afin d’y développer des projets économiques, culturels, sociaux, agricoles, etc. Une manière encore une peu différente de concevoir la propriété privée[[14]](#footnote-14).

**Côté finances …**

Au XVIIe siècle, un banquier Italien, Lorenzo Tonti imagine un système d’assurance vie où les personnes contribuent financièrement à un fonds commun qui leur assure une sorte de rente-viagère. On retrouvera cette idée sous la forme des « **tontines** » dites africaines, avec deux formules possibles : la tontine à rotation et la tontine à accumulation. Ce modèle se développe sous diverses formes selon les pays, et notamment via les « *Groupes d’Epargne Collective et Solidaire*» en Belgique pour un accès au logement des publics moins nantis. C’est ainsi que l’épargne de chacun, mise dans un pot commun, assure à chacun l’accès au logement. Une manière de contourner le recours aux marchés bancaires et financiers qui imposent leurs critères et leurs contraintes face aux risques.

Fin du XXe siècle, le **micro-crédit** est également inspirant, via des expériences comme celles de la Grameen Bank au Bengladesh de Muhammad Yunnus. Même si cette expérience est contestée aujourd’hui, elle a eu le mérite de montrer que l’accès au financement « alternatif » hors système bancaire est possible au sein d’une communauté. Ce peut être une piste pour les populations qui restent en dehors des circuits bancaires comme les femmes ou les plus pauvres. Aujourd’hui, de multiples acteurs du micro-crédit existent de par le monde. Le micro-crédit est un outil de lutte contre l’exclusion sociale et une manière de by-passer les circuits de l’endettement bancaire. Il répond aux risques de la financiarisation en proposant des crédits à ceux qui en sont généralement exclus, avec un accompagnement professionnel.[[15]](#footnote-15)

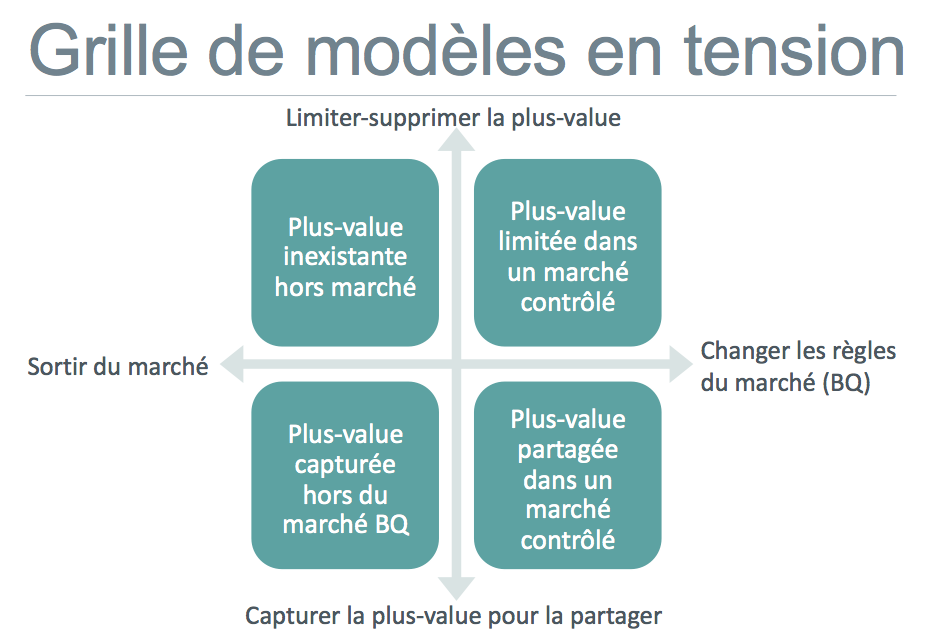
Enfin, reprenant la pensée d’Aristote pour qui la « *propriété privée doit être tournée vers un usage commun* », un dernier modèle inspirant nous est suggéré : celui des **Commons[[16]](#footnote-16)**, un modèle qui a aujourd’hui le vent en poupe auprès de ceux et de celles qui estiment que certains biens ne peuvent être ni achetés ni vendus : l’ADN, la terre, le savoir, etc. La logique est ici de se dire qu’il existe des « biens » qui sont « hors de prix » au sens littéral du terme parce qu’ils le sont aussi sans doute au sens métaphorique du terme.

**Second regard : une grille de modèles en tension**

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

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

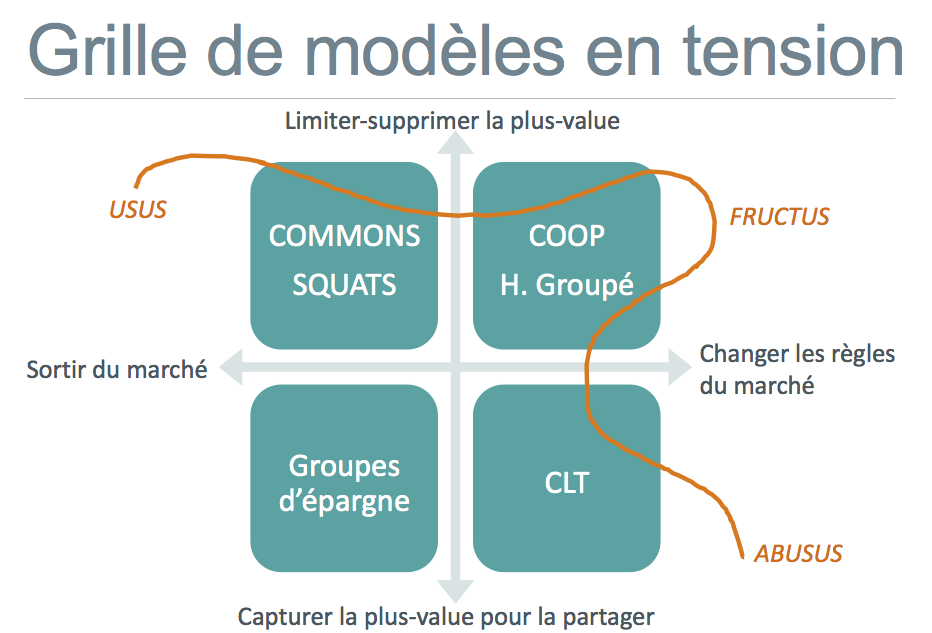
En effet, si le logement est aujourd’hui un bien marchand, c’est aussi parce qu’il est englobé par ces deux logiques marchandes : celle d’être mis comme bien sur le marché (du logement – du foncier) et celle de générer des profits (ou de la plus-value). La grille proposée émet donc l’hypothèse que certains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



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

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

**Abordons maintenant les modèles proposés pour plus de clarté :**

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

**Le cadre en haut à droite**. Les coopératives et certaines formes d’habitats groupés (ou participatifs ou collaboratifs) ont été situés dans ce cadre. Ils pourraient se situer dans d’autres cadres selon les formules choisies. Ici, nous privilégions le fait que ces modèles d’habitat ont pour corolaire une gouvernance collective forte qui impose des règles communes qui limitent certaines dérives du marché. Les habitats collaboratifs passent le plus souvent par des formulent de cooptation des nouveaux habitants, by-passant un fonctionnement « normal » du marché. Le nouvel habitant est choisi en fonction de sa capacité à « *partager les valeurs du groupe* », ce qui doit primer sur une recherche de plus-value potentielle de la part de l’ancien propriétaire. Les coopératives quant à elles ne proposent pas d’être propriétaires d’un bien, mais d’acquérir des parts de coopérateurs, ce qui change ici aussi les règles du marché de l’achat et de la vente. On peut habiter dès lors un bien sans avoir acquis les parts de coopérateur équivalents à ce bien (en plus ou en moins). On peut faire évoluer la valeur des parts en fonction de la plus-value, mais ce n’est généralement pas l’intérêt premier des coopérateurs.

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

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

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

**Troisième regard : pourquoi ça marche ?**

Après plus de 35 ans de réflexions autour de ce type d’habitats « collaboratifs »[[17]](#footnote-17), nous avons l’intime conviction que si ces modèles fonctionnent, ce n’est pas à cause de la mécanique qui les entoure. Ce n’est donc pas le « simple » statut juridique qui permet d’éviter toute dérive, que ce soit des formules de fondation afin de protéger le patrimoine ou des formules de sociétés coopératives. Les fondations sont aussi de bons moyens d’accumuler des richesses en by-passant certaines taxations ; les coopératives ne sont pas forcément des modèles de gouvernance exemplaire. On peut étendre cette remarque à tous les dispositifs anti-spéculatifs imaginés par les uns ou les autres. Il est toujours possible de contourner ces dispositifs pour celui ou celle qui le souhaite[[18]](#footnote-18).

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

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

Afin d’explorer un peu plus avant ce qui fonde **la légitimité d’une structure de gouvernance**, nous reprenons ici les propos de Pierre Calame[[19]](#footnote-19) en les reliant aux modèles d’habitat collaboratif :

1. **Les contraintes découlent des nécessités du bien commun**. La notion de bien commun est donc la valeur qui doit primer dans tout dispositif de gouvernance. Les contraintes ne doivent pas venir d’intérêts particuliers ou de lourdeurs administratives. Des besoins de médiation au sein des habitats collaboratifs naissent lorsque le bien commun n’est plus une évidence pour tous-tes.
2. **Le pouvoir est exercé conformément à des valeurs partagées**. Dans de nombreux habitats collaboratifs, les valeurs sont au cœur du projet. Soit le nouvel habitant se doit d’adhérer à ces valeurs, soit il a l’occasion de les co-construire. Une Charte de valeurs communes est généralement le ciment du groupe. Si les personnes de l’habitat collaboratif ne peuvent pas co-construire ces valeurs ou a minima y adhérer pleinement et de leur plein gré, des dérives et des problèmes vont rapidement voir le jour.
3. **Les dirigeants sont dignes de confiance**. La question de la gouvernance est capitale dans un habitat collaboratif. Si cette gouvernance est trop éloignée des habitants (parce qu’exercée par exemple par un pouvoir public), elle perd de son efficacité. De nombreux modèles divers et variés existent de par le monde avec une incroyable créativité, mais la confiance est toujours au centre du schéma dans tout modèle de prise de décisions en collectif[[20]](#footnote-20).
4. **Le principe de moindre contrainte est respecté**. Si les habitats collaboratifs se portent bien, c’est aussi soit parce que les contraintes objectives par rapport à d’autres modèles sont moindres, soit parce que ces contraintes sont totalement avalisées par le groupe qui ne les ressent plus comme « externes » à lui.

Afin d’explorer un peu plus avant **le contexte dans lequel ce mode d’habitat se développe aujourd’hui**, nous reprenons **les principes du** **Droit à la Ville**, concept déjà ancien, développé par Henri Lefebvre[[21]](#footnote-21). Des réseaux militants tel que le réseau mondial Habitat International Coalition[[22]](#footnote-22) a souhaité reprendre le concept et l’actualiser en contrepoint de la volonté des Nations Unies de développer à l’échelle de la planète un « Nouvel Agenda Urbain »[[23]](#footnote-23). Une manière aussi de faire progresser le droit au logement dans le monde, sachant que de nombreux pays refuseront toujours d’inscrire le droit au logement dans leurs Constitutions respectives. Les principes du droit à la ville selon ce réseau international :

1. **Promouvoir la fonction sociale de la terre**. On retrouve ici la notion de droit d’usage du foncier ; l’accès au foncier étant la clé de voute du droit à la ville.
2. **Exiger une gestion démocratique des territoires**. La notion de gouvernance se trouve ici réaffirmée.
3. **Soutenir le droit de produire la ville**. Ce principe fait écho à ce qu’il est convenu d‘appeler la *Production Sociale de l’Habitat*, c’est-à-dire la mise en capacité et le droit des habitants à auto-produire leur ville et leur habitat. Il s’agit bien ici de promouvoir l’habitat collaboratif. Dans la foulée, signalons que la CGLU[[24]](#footnote-24), dans sa campagne « *Les villes pour le logement convenable*» lancée en juillet 2016 à New York, réclame aussi « *plus d’outils pour co-produire des solutions alternatives de logements publics-privés-communautaires (…) non fondées sur le profit commercial »*.
4. **Maintenir le lien entre fonction économique et habitat dans les villes**. Ceci revient à battre en brèche des formules d’organisation spatiale qui ne créerait que des espaces habitats, sans autre fonction. Au contraire, la mixité de fonctions est souhaitable : habitat, emploi, commerces, éducation, etc. C’est bien ce que proposent de nombreux habitats collaboratifs, dont les Coopératives et les Communty Land Trust.
5. **Concevoir la ville comme bien commun**, l’espace public comme bien commun.

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

**Quatrième regard : l’habitat collaboratif anti-spéculatif et anti-financiarisation**

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

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

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

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

Parce que **l’accumulation du capital peut se réaliser hors des circuits bancaires**. Les formes d’épargne collective ou les tontines proposent de l’accumulation en dehors des circuits classiques. Cela ne les protège pas de tout car encore faut-il que ces circuits alternatifs soient de confiance. En Asie[[25]](#footnote-25), de nombreux projets se développent grâce à ces formules collectives, les habitants ne pouvant pas accéder au marché bancaire.

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

Parce que **les habitats collaboratifs vont permettre des partenariats autres que les fameux PPP** (partenariats publics-privés), avec des modèles de partenariats entre citoyens, citoyens-associations, public-citoyens. A l’heure d’aujourd’hui, au vu des formes de désinvestissement des Etats notamment en matière de logement social-public, ne serait-il pas judicieux de ne pas exclusivement se tourner vers les promoteurs privés et de privilégier des formes de partenariat public-citoyens car ceux-ci désirent se lancer dans ce type d’habitat, notamment via des formes de solidarité active (**habitat solidaire[[26]](#footnote-26)**).

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

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

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

* **En réduisant** **l’accès au foncier** à des projets uniquement financiers (actions de référendum suisse[[27]](#footnote-27)) ;
* En proposant de mettre en place une **autre fiscalité**, une **autre taxation** pour ce type d’habitat qui a une réelle plus-value sociétale ;
* En permettant un **accès au crédit (hypothécaire) à plus bas taux d’intérêt** car le risque financier – puisque supporté par une collectivité et non un individu – serait jugé plus faible[[28]](#footnote-28).

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

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

**Travaillant des modèles juridiques plus adaptés** (ex : les coopératives - mêler un dispositif commercial et d’habitat au sein d’un même modèle juridique n’est pas optimal). En France, la Loi ALUR, tente de proposer des modalités juridiques nouvelles via un dispositif mené par les OFS (Organismes de Foncier Solidaire) avec un BRS (Bail Réel Solidaire) pour un nouveau dispositif d’accession sociale à la propriété qui s’inspire des Community Land Trust. Ou encore des formules anglo-saxonnes de Shared Equity ou Shared Ownership permettant de moduler autrement juridiquement le statut de propriété, via des formes de copropriété où l’Etat peut être un des copropriétaires[[29]](#footnote-29).

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

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

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

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

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

**Qui sommes-nous ?**

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

Si l’association a commencé par promouvoir le modèle, elle s’est mise à faire du montage de projet dès 2005, ce montage se réalisant selon les « 5 doigts de la main » : aspects juridiques (droit au logement et droits sociaux), aspects urbanistiques, aspects financiers, aspects architecturaux, dynamiques collectives. Depuis 2015, l’association accompagne également des collectifs de personnes fragilisées dans des habitats groupés dits « solidaires ».

En effet, l’association a menée en 2006 une étude fédérale intitulée « Habitat Solidaire » menée qui a débouché sur le développement du concept d’abord, de projets ensuite (2012-2013) (sous l’impulsion du secteur associatif ou d’appels à projets de la part des pouvoirs publics). C’est aussi à ce moment que tant à Bruxelles qu’en Région wallonne les Community Land Trust ont modestement vu le jour. En 2019, on peut dire qu’il y a environ 250 habitats groupés et groupés solidaires en Belgique, avec des Codes du Logement qui ont intégré le terme d’habitat solidaire. L’habitat groupé n’est pas défini dans ces Codes, ce qui est positif aux yeux des acteurs pour permettre au modèle de continuer à évoluer, à innover.

Le concept d’habitat groupé a donc évolué dans le temps. Au départ (années ’70) – comme explicité – il s’agissait principalement d’un vivre en communauté, avec un projet commun mené par le collectif des habitants. Depuis environ 2012-2013, lorsque l’habitat solidaire s’est développé, le concept s’est ouvert à deux autres objectifs : favoriser l’accès au logement ET créer du vivre ensemble dans les quartiers. Enfin, un quatrième objectif vient aujourd’hui timidement se surimposer aux 3 autres : lier l’habitat groupé ET la dimension économique (emploi), selon un des principes du Droit à la Ville. Ce mouvement est déjà en marche dans les milieux ruraux, ce qui se révèle aussi par des formes juridiques qui se complexifient, permettant la cohabitation des diverses fonctions (habitat – culture – social – économique).

Selon un notaire spécialisé en matière d’habitat groupé (solidaire), ce modèle devrait encore prendre de l’ampleur pour atteindre **15%** du parc logements dans les années à venir. Ceci n’est pas incroyable au regard de ce qui se passe chez nos voisins.

<https://habitat-participation.be>

<https://habitat-groupe.be>

Ce travail sur les modèles d’habitat anti-spéculatif et anti-financiarisation a été réalisé avec le soutien de la Fondation Charles Léopold Meyer pour le Progrès de l’Homme. Il s’agit d’un outil Internet qui se développe sur les droits au logement dans chaque pays du monde : <https://habitat-worldmap.org>

1. Selon Mme Darinka Czischke de l’Université de Delft en Hollande [↑](#footnote-ref-1)
2. Voir à ce propos le Site Internet « Land Matrix » qui montre tous les phénomènes d’accaparements de terres dans le monde : qui sont les acheteurs et quels sont les pays dépossédés de leur foncier, avec le plus souvent l’accord des politiques en place : <https://landmatrix.org> [↑](#footnote-ref-2)
3. Cette information provient de Mr Manuel Aalbers, Professeur à la KULeuven en Belgique [↑](#footnote-ref-3)
4. Voir les statistiques EUROSTAT en la matière [↑](#footnote-ref-4)
5. Voir l’analyse de la situation espagnole réalisée par la Réseau Bruxellois pour le Droit au Logement (RBDH), par Anne-Sophie Dupont. [↑](#footnote-ref-5)
6. Signalons que des entreprises telles que CAMELOT aux Pays Bas investissent un nouveau marché, celui des logements temporairement vides. Elles proposent à des individus de payer un faible loyer pour pouvoir y séjourner en échange de multiples contraintes (du gardiennage du lieu à l’interdiction d’y loger des enfants). [↑](#footnote-ref-6)
7. Ces réflexions et explications proviennent de plusieurs interventions de Mr Manuel Aalbers, Professeur à la KULeuven en Belgique [↑](#footnote-ref-7)
8. Lire aussi la nouvelle publication du réseau European Coalition Action sur le sujet, publiée par la Fondation Rosa Luxembourg en 2019 : <https://www.rosalux.eu/publications/housing-financialization/> [↑](#footnote-ref-8)
9. La publication du réseau Européen European Coalition Action établit une liste non exhaustive sur le sujet dont s’inspire cet article. [↑](#footnote-ref-9)
10. Brett Christophers, The State and Financialization of Public Land in the United Kingdom, 2016 – <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/anti.12267/full> [↑](#footnote-ref-10)
11. Site Internet à consulter : <https://landmatrix.org> [↑](#footnote-ref-11)
12. Le réseau mondial Alliance Internationale des Habitants organise régulièrement des Tribunaux Internationaux sur les Expulsions massives, certains ont été mis en lien avec les phénomènes divers de financiarisation du logement. Exemples : celui qui s’est tenu à Venise (2018) en lien avec la touristification de la ville – ou celui du bassin méditerranéen (2019). <https://fre.habitants.org> - <https://fre.tribunal-evictions.org> [↑](#footnote-ref-12)
13. Voir la note liminaire de cet article. [↑](#footnote-ref-13)
14. Lire à ce propos le livre de John Emmeus Davis « Manuel d’anti-spéculation immobilière – Une introduction aux fiducies foncières communautaires » - Ecosociété – Québec - 2014 [↑](#footnote-ref-14)
15. Lire à ce propos l’article du réseau Financité : « Pourquoi et comment faire du crédit en Europe occidentale ? » - <https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/248.pdf> [↑](#footnote-ref-15)
16. Commun, essai sur la révolution au XXIe siècle par Pierre Dardot et Christian Laval, éd. La Découverte, Paris, 2017 [↑](#footnote-ref-16)
17. Propos en tant qu’Habitat et Participation, association sans but lucratif de droit belge (présentation en fin de document). [↑](#footnote-ref-17)
18. En Belgique, une ville s’est entièrement développée en utilisant un des dispositifs du Community Land Trust, à savoir la séparation du sol et du bâti. Résultat des courses, les habitats sans foncier se vendent au prix des habitats avec foncier ailleurs. La « simple » séparation du sol et du bâti ne suffit pas à endiguer la spéculation. [↑](#footnote-ref-18)
19. « *Petit traité d’oeconomie ou … Parce que les sociétés anonymes à responsabilité limitée* (XIXe siècle) sont devenues des sociétés à irresponsabilité illimitée *(XX-XXIe siècle)* » par Pierre Calame, éd. Fondation Charles Léopold Meyer, Paris, 2018. Dans les habitats collaboratifs qui fonctionnent, on retrouve généralement ces principes de gouvernance, principes qui peuvent d’ailleurs amener davantage de règles que dans un habitat dit classique. [↑](#footnote-ref-19)
20. La sociocratie est aujourd’hui un mode de prise de décision qui se développe. [↑](#footnote-ref-20)
21. Le Droit à la Ville, Henri Lefebvre, 1968. Il déclare entre autres que « *fabriquer la ville ne doit pas être réservé aux élites : intégrer les citoyens aux processus de construction de la ville devient fondamental pour exercer l’égalité et la liberté d’agir*»  [↑](#footnote-ref-21)
22. Réseau mondial Habitat International Coalition - <https://www.hic-gs.org> [↑](#footnote-ref-22)
23. Sommet Habitat III qui s’est tenu à Quito en 2016 : <http://habitat3.org/the-new-urban-agenda/> [↑](#footnote-ref-23)
24. CGLU = Réseau mondial des Cités et Gouvernements Locaux Unis - <https://www.uclg.org/fr> [↑](#footnote-ref-24)
25. Citons en Thaïlande le projet CODI où les populations acquièrent la capacité de négocier des baux de long terme pour assurer la pérennité de leur habitat. <http://www.codi.or.th/housing/frontpage.html> [↑](#footnote-ref-25)
26. C’est le cas en particulier des formes d’habitat inclusif, qui sont des habitats solidaires pour des personnes porteuses de handicaps ou ayant des problèmes de santé mentale. Des citoyens veulent s’engager pour créer des projets, mais le cadre légal et financier favorise les projets publics et associatifs. [↑](#footnote-ref-26)
27. A Bâle, en Suisse, un referendum en 2018 a permis d’interdire de vendre encore des terrains appartenant au secteur public à des privés – A Genève, toute vente de terrains ou immeubles appartenant au secteur public est soumise à référendum facultatif du législateur cantonal ou municipal, mettant un frein aux politiques néolibérales de cession de biens publics au secteur privé. [↑](#footnote-ref-27)
28. Idée suggérée par le réseau URBAMONDE - <https://www.urbamonde.org/en> [↑](#footnote-ref-28)
29. Cette formule permet donc la co-propriété entre habitant et secteur public. Ceci a plusieurs avantages : celui de permettre à une personne qui s’endette pour acquérir un bien d’avoir perpétuellement un garde-fou : si la vie devient plus difficile pour elle, l’Etat peut racheter une partie du logement et continuer à mettre cette partie rachetée en location (la personne reste chez elle). Celui de permettre au secteur public de récupérer des fonds en se défaisant d’une partie de sa « propriété » tout en gardant le bien le giron de l’Etat : la personne ne peut devenir propriétaire à 100% de son bien. Permettre aux deux parties de dialoguer davantage d’égal à égal et de s’investir toutes deux dans le logement comme des « propriétaires ». [↑](#footnote-ref-29)