

Recherche : intrépides pour coopératives d'habitation

Lieve Jacobs, Peggy Totté

« Les coopératives d'habitation garantissent un logement abordable : 20 % moins cher que le marché. » « Une étude à grande échelle du Steunpunt Wonen le confirme : la mobilité résidentielle au sein des coopératives garantit un logement abordable et adapté à chaque famille. » « La crise de la Covid-19 des années 2020 marque l'émergence de l'habitat coopératif accompagné en Europe. » « Le déclin du néolibéralisme et une nouvelle ère d'habitat coopératif garantissant des loyers abordables. »

Il s'agit là de titres de journaux fictifs qui nous semblent très plausibles à l'horizon 2050. Nous sommes en effet convaincus que les modèles d'habitat coopératif peuvent garantir l'accessibilité financière, mais aussi la qualité, la mobilité et la flexibilité. L'habitat dans les coopératives peut être très diversifié : des types de logement individuels classiques aux cohousing et communautés d'habitation. Une gestion coopérative de l'habitat peut également mettre un terme à la fragmentation des propriétés, des parcelles et des habitations. Les formes d'habitat de petite échelle, qui offrent une place aux soins médicaux par exemple, sont taillées sur mesure pour les coopératives d'habitation. Enfin, la réaffectation des grands ensembles historiques au logement semble constituer un modèle idéal.

Actuellement, la formule de la coopérative d'habitation n'est pas encore très répandue en Belgique. Elle fait, depuis quelques années, l'objet d'un regain d'intérêt et plusieurs coopératives d'habitation ont vu le jour : Wooncoop, Oak Tree Projects, De Okelaar, Collectief Goed... Petit à petit, elles se positionnent sur le marché immobilier mais il n'est pas encore aisé de les trouver. Dans cet article, Cera et Architectuurwijzer présentent les caractéristiques générales d'une coopérative d'habitation, expliquent ce qui, selon eux, fait leur force et leur valeur en Flandre, mais se penchent également sur les pièges éventuels. Sur ce thème, nous vous renvoyons également à la récente publication « Coöperatief Wonen in Vlaanderen » de Cera.

Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation ?

La définition de la société coopérative dans le *Code des sociétés et des associations (CSA)* se base sur celle de l'*Alliance coopérative internationale (ACI)* : « une association autonome de personnes unies volontairement pour répondre à leurs besoins et aspirations économiques, sociaux et culturels, au travers d'une entreprise détenue en commun et contrôlée démocratiquement ». L'élément central de cette définition est le fait que les coopératives sont des entreprises « centrées sur une mission » : elles répondent au(x) besoin(s) commun(s) de leurs coopérateurs. Les coopérateurs n'attendent pas que le marché ou l'État réponde à leur

besoin, résolve leur problème ou leur offre une opportunité : ils prennent les choses en main et s'associent au sein d'une entreprise commune. D'où l'importance des valeurs coopératives telles que l'autonomie et la responsabilité personnelle.

Les coopérateurs n'attendent pas que le marché ou l'État réponde à ce besoin, résolve leur problème ou leur offre une opportunité.

Selon la définition la plus littérale d'une coopérative d'habitation, il s'agit d'habitants qui s'associent pour répondre ensemble à leurs besoins et aspirations en matière de logement. Ils achètent une part dans la coopérative d'habitation, qui peut alors utiliser cet apport pour acquérir un bâtiment. Par cet apport, les coopérateurs deviennent avant tout propriétaires de la société coopérative et reçoivent en contrepartie un droit de logement. En outre, ils ont l'obligation de gérer et contrôler démocratiquement la coopérative.

De propriétaire de logement à coopérant

En Flandre (et plus largement en Belgique ndt.), les coopératives d'habitation suscitent un certain malaise en raison de la forte tradition de propriété individuelle en matière de logement. Environ 80 % des Flamands sont propriétaires de leur habitation. Dans le cas des habitations isolées, constructions semi-ouvertes ou habitations mitoyennes sur un lot propre, il s'agit d'un modèle évident, bien connu et simple. Toutefois, dans le cas d'un immeuble à appartements, d'un projet groupé de logements autour d'un espace extérieur commun ou même d'un projet de cohousing, cela signifie que les occupants doivent constituer une « association de copropriétaires ». Ils doivent décider ensemble et investir dans la gestion et l'entretien des parties communes (jardin, cave, escalier, toiture, façades...). Dans ce cas, la copropriété engendre souvent des discussions difficiles entre les propriétaires.

Dans une coopérative d'habitation, l'occupant n'est pas propriétaire de son habitation et ne peut donc pas prétendre à une plus-value spéculative à long terme. La société coopérative est propriétaire de l'ensemble du bâtiment, ce qui inclut les logements et les parties communes. Le coopérant/l'occupant dispose d'un « droit de logement », d'un droit d'utilisation sur « les pierres », qui se traduit souvent par un contrat de bail. Ou, comme le dit le slogan de Wooncoop : « louer chez soi ». La responsabilité de la gestion et des investissements incombe à l'Organe de gestion ou Conseil d'administration. Ce Conseil est élu par l'ensemble des coopérateurs de la coopérative et désigne à son tour un « gestionnaire ».

La coopérative d'habitation suisse Kalkbreite, à Zurich, constitue un projet de référence intéressant en ce qui concerne la gestion. Là-bas, ils ont décidé de ne pas faire gérer le bâtiment par les habitants. En effet, un résident est trop directement impliqué et ne peut suffisamment distinguer son intérêt individuel et l'intérêt de la coopérative. Cela dit, les habitants peuvent participer à la réflexion et aux décisions lors des réunions mensuelles du « conseil commun ». Ce conseil des habitants dispose d'un budget et peut approuver des projets communautaires, tels que l'aménagement et la gestion d'une bibliothèque.

Afin d'éviter tout malentendu, des résidents siègent au conseil d'administration de Kalkbreite, aux côtés d'« administrateurs externes ». Il s'agit d'administrateurs impliqués en raison de leur expertise spécifique, qui ne sont pas résidents de la coopérative. Chaque administrateur au sein du conseil d'administration doit se concentrer sur l'intérêt de la coopérative. Plus les fonctions et compétences de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration sont déterminées de manière claire, plus la garantie du bon fonctionnement de la coopérative est importante.

Relation entre le locataire et sa coopérative d'habitation

En comparaison avec le marché locatif classique, la coopérative d'habitation offre un avantage évident aux habitants. Dans le cadre d'un projet coopératif, les habitants sont fortement impliqués dans le projet en tant que coopérateurs. Ils entretiennent en effet trois relations avec leur entreprise coopérative :

1. **Relation transactionnelle** (*user-benefit*) : la coopérative réalise des avantages pour les coopérateurs, qui font, quant à eux, usage de tous les services de la coopérative. Cette « relation transactionnelle » – qui répond aux besoins du coopérant – est essentielle car c'est la raison d'être de la coopérative et la raison pour laquelle l'on devient coopérant. Dans une coopérative d'habitation, cette relation transactionnelle signifie que le coopérant peut vivre à prix coûtant.
2. **Relation d'investissement** (*user-owner*) : les utilisateurs sont, ensemble, propriétaires d'une entreprise partagée. Les coopérateurs investissent – ou apportent le capital – afin que l'entreprise puisse offrir la prestation de service. L'investissement demandé dépend souvent de l'« ampleur de la transaction ». Dans le cas d'une coopérative d'habitation, l'apport demandé au résident sera proportionnel au nombre de mètres carrés de l'habitation, ce qui est un principe coopératif logique. À Zurich aussi, la règle des *Genossenschaften* prévoit que l'investissement est proportionnel au nombre de mètres carrés loués.
3. **Relation de contrôle** (*user-control*) : les utilisateurs contrôlent ensemble la coopérative. Cette relation de contrôle diffère sur deux points d'un actionnariat classique. Premièrement, les coopérateurs suivront si la coopérative œuvre en permanence à la satisfaction de leur(s) besoin(s) commun(s). Deuxièmement, il y a le contrôle démocratique. Quel que soit son apport, chaque résident dispose d'une voix. Dans une coopérative d'habitation, peu importe donc que vous viviez dans une grande ou petite unité d'habitation : les habitants veillent ensemble, sur une base équivalente, à leur besoin commun.

Un élément notable et unique de la coopérative est que ces trois relations sont liées : on **investit** et **contrôle** en fonction de la **transaction**.

De la coopérative citoyenne à la coopérative d'entreprises

De manière générale, Cera distingue quatre types de coopératives : la coopérative citoyenne, la coopérative d'entreprises, la coopérative de travailleurs et la coopérative multi parties prenantes.

Un exemple connu de coopératives citoyennes en Flandre (ndt. également en Wallonie) est celui des coopératives d'énergie, dans lesquelles les citoyens investissent ensemble dans des sources d'énergie renouvelables et bénéficient ensuite d'une énergie à prix coûtant. Elles se distinguent d'une coopérative de travailleurs, où les « travailleurs » ou salariés sont conjointement propriétaires de l'entreprise et assurent ainsi leur propre emploi. On distingue un troisième type : la coopérative d'entreprises, comme Prik&Tik, au sein de laquelle des distributeurs de boissons indépendants se réunissent pour assurer ensemble leur marketing, leurs achats et leur logistique.

Il y a, enfin, les coopératives avec plusieurs parties prenantes: au moins deux groupes différents de parties prenantes ayant des intérêts potentiellement conflictuels se réunissent dans une même entreprise : travailleurs, fournisseurs, clients ou citoyens. On n'en trouve pas (encore) beaucoup d'exemples en Belgique. Naturellement, ce modèle n'est pas évident, car on ramène au sein de l'entreprise toutes sortes de conflits qui sont normalement réglés en externe (sur le marché). Parmi ceux-ci figure, par exemple, la discussion sur la formation des prix entre fournisseurs et consommateurs. Mais, pour la même raison, ce modèle présente une très forte valeur potentielle.

La plupart des coopératives d'habitation existantes en Belgique et à l'étranger ont été créées sous la forme de coopératives citoyennes. En Flandre, nous constatons un premier intérêt de la part de quelques groupes de cohousing. Ils comprennent l'avantage de gérer facilement leur projet de logement qui comprend de nombreuses parties communes dans une coopérative et de faire partie de celle-ci en tant que coopérateurs. Le concept rejoint souvent leur vision d'un logement de qualité. Aujourd'hui, ces groupes d'habitants créent leur propre coopérative d'habitation pour un seul projet ou se lancent avec l'assistance de Wooncoop. Oak Tree Projects est également une coopérative citoyenne qui s'engage pour un logement abordable et de qualité pour les personnes handicapées. Dans les deux cas, tant les résidents que les « citoyens » externes sont actionnaires ou investisseurs de la coopérative d'habitation. Il n'y a ni pouvoirs publics ni entreprise tierce.

À l'inverse des coopératives citoyennes, Collectief Goed constitue un premier exemple de coopérative avec plusieurs parties prenantes en Flandre. Les résidents, les organisations de la société civile et une société de logement social (De Ideale Woning) sont associés. Ils ont chacun des intérêts différents mais poursuivent ensemble le même objectif : un logement abordable et de qualité pour les familles nombreuses. De Ideale Woning a acquis ses parts par son apport en nature de logements sociaux d'une certaine ancienneté, qui sont ensuite rénovés et mis en location par la coopérative d'habitation.

Il nous semble opportun d'examiner plus en détail, dans un avenir proche, le modèle de la coopérative avec plusieurs parties prenantes, ainsi que celui de la coopérative d'entreprises, dans le cadre des habitations. Les acteurs professionnels, qu'il s'agisse d'autorités publiques ou de promoteurs immobiliers, d'entrepreneurs, d'architectes, notamment, sont nombreux à s'y intéresser.

La *Baugenossenschaft Zurlinden*, à Zürich, constitue d'ailleurs un bel (et exceptionnel) exemple étranger de coopérative d'entreprises. Au sein de cette coopérative, sont réunies une vingtaine d'entreprises du bâtiment qui souhaitent bâtir ensemble des logements urbains abordables et durables. Ce faisant, elles créent leur propre marché, mais développent également ensemble des connaissances en matière de construction durable, parce qu'elles assurent aussi la gestion du projet. À Zurlinden, les résidents ne sont pas sociétaires/coopérateurs. Dans de telles coopératives d'entreprises, il est important, néanmoins, que les intérêts des habitants soient pris en considération. Lorsqu'on le fait sur le fond en donnant aux habitants la possibilité de devenir coopérateurs, on obtient le modèle de la coopérative avec plusieurs parties prenantes décrit ci-dessus.

Un logement abordable comme motivation première

La réalisation et la gestion d'un logement abordable et de qualité constituent une motivation importante pour presque toutes les coopératives d'habitation, qu'elles soient belges ou étrangères. Les coopératives d'habitation ne sont pas des sociétés de logement social (aux Pays-Bas, elles se distinguent clairement des sociétés de logement), mais elles essaient d'ajouter une offre locative abordable sur le marché privé du logement. Pour comprendre comment la coopérative d'habitation est en mesure de mettre à disposition un logement avec un loyer abordable, il faut connaître le lien entre les loyers, la valorisation des actions et les éventuels dividendes.

Le loyer d'une habitation est calculé sur la base des frais réels de la coopérative, des prêts hypothécaires en cours, des frais de gestion du bâtiment, etc. Toutefois, la coopérative n'est pas destinée à réaliser des bénéfices et donc, comme dans de nombreuses autres coopératives, aucune plus-value ne peut être réalisée sur une part en cas de sortie d'une coopérative d'habitation. Cet élément contraste fortement avec la plus-value financière que de nombreux Belges réalisent lors de la vente de leur maison ou appartement après un certain nombre d'années. Une augmentation de la valeur de l'action en cas de sortie de la coopérative rendrait la valeur d'entrée moins abordable pour les futurs coopérateurs et entraînerait des hausses du loyer des logements.

Sur la base de la spécificité coopérative, chaque coopérative d'habitation aspire à une « satisfaction maximale des besoins des coopérateurs », c'est-à-dire une « maximisation de la finalité » et non une « maximisation du bénéfice d'exploitation ». Pour cette raison, une coopérative d'habitation emploiera son éventuel résultat positif à faire diminuer le loyer plutôt qu'à réaliser un bénéfice d'exploitation et verser un dividende aux coopérateurs. Mais une coopérative d'habitation doit également agir en bon père de famille. Une diminution des loyers n'est donc pas nécessairement le meilleur choix, et certainement pas le seul. La coopérative constituera, de préférence, des réserves dans un souci de bonne gestion et de bon entretien à long terme des bâtiments, en vue d'assurer à la société une solvabilité robuste.

C'est pourquoi une coopérative d'habitation utilisera plutôt son éventuel résultat positif pour instaurer un loyer plus bas.

Si tous les coopérateurs habitent dans la coopérative d'habitation, il est évident qu'aucun dividende ne leur est versé, mais qu'ils bénéficieront d'un loyer

plus bas, combiné à la garantie d'une bonne gestion. À l'inverse, il est vrai que les coopératives d'habitation – surtout au cours de leurs premières années – nécessitent un capital important et qu'elles doivent aussi, pour le récolter, attirer des coopérateurs « extérieurs ». Aussi font-elles appel au réseau des habitants ou « investisseurs sociétaux ». Dans ce cas, il peut être indiqué de rémunérer cet apport de capital par un dividende annuel limité, ce qui est parfaitement possible si, et dans la mesure où, la coopérative réalise un bénéfice. La coopérative doit néanmoins veiller à ce que sa politique en matière de dividendes ne porte pas préjudice à la mission commune et faire en sorte de mener une politique cohérente et claire en la matière.

À Zurich, un large fossé s'est creusé, au bout d'une période d'au moins dix ans, entre les loyers d'une coopérative d'habitation et ceux du marché privé. L'administration communale de Zurich y a contribué en mettant à la disposition des coopératives d'habitation une partie de ses terrains par le biais d'emphytéoses ou en les leur vendant à des prix abordables. En Flandre, il est encore trop tôt pour constater de grandes différences de loyer entre les coopératives d'habitation (qui ont été créées récemment) et le marché. Par ailleurs, les coopératives d'habitation flamandes sont loin de bénéficier d'un traitement préférentiel de la part des pouvoirs publics. Il serait pourtant parfaitement légitime qu'une administration communale flamande loue une partie de ses terrains à une coopérative d'habitation en échange d'une offre de logements durable et abordable sur le long terme.

Mobilité résidentielle et flexibilité grâce aux économies d'échelle

À Zurich, dans plusieurs *Genossenschaften*, la taille de la famille détermine celle de l'habitation que l'on peut louer. Lorsqu'une famille s'agrandit, il lui est possible de prétendre à un logement plus grand. Dans le cas contraire, on s'attend à un déménagement vers une unité plus petite. Ce n'est toutefois possible que dans les grandes coopératives résidentielles, parce qu'elles disposent d'un parc de logements plus important et donc d'une plus grande flexibilité. Les coopératives permettent ainsi une mobilité résidentielle aujourd'hui impensable en Belgique. Notre modèle de propriété ne facilite pas les transitions simples entre différentes unités d'habitation.

Une flexibilité au niveau des chambres peut également être proposée dans un seul projet de logement. À Kalkbreite (Zurich), quelques chambres avec sanitaires et kitchenette privées ont été aménagées et peuvent être louées temporairement – moyennant motivation – à une famille avec un enfant qui ne veut plus vivre à la maison mais rester à proximité. Une telle chambre peut également offrir une solution parfaite pour accueillir un (grand-)parent malade. À Hagman Areal (Winterthur), ce n'est pas un grand espace collectif qui est prévu pour l'ensemble des résidents : ceux-ci disposent, aux rez-de-chaussée, de plusieurs pièces plus petites. Ils peuvent les utiliser pour faire de la musique, travailler à domicile, tenir des réunions en petits comités... Une pièce supplémentaire en extension de l'habitation peut ainsi être mise à profit, sans qu'elle doive être disponible en permanence. Au sein d'une société coopérative, ce type de flexibilité et de location ou d'utilisation à court terme peut parfaitement être envisagé.

Offre de types de logement classiques et nouveaux

Lors de la renaissance des *Genossenschaften* dans les années 90 à Zurich, l'intervention de la ville a permis à plusieurs coopératives d'habitation innovantes de voir le jour. Souvent, le terrain est mis (par le biais d'une emphytéose) à la disposition des coopératives à condition qu'elles investissent également dans de nouvelles formes d'habitat, des lieux d'habitat sans voitures, des bâtiments durables, etc. Les nouveaux projets de logements des *Genossenschaften* ont ainsi constitué un instrument pratique afin de mener une politique active dans la ville, dont le renouvellement de la typologie du logement.

Mais une coopérative d'habitation ne doit pas nécessairement miser sur des types de logement innovants ou l'habitat collectif. Ils ne se limitent pas non plus à un seul groupe cible dans la ville de Zurich. Définir sa vision et sa stratégie relève de l'autonomie de chaque coopérative d'habitation. C'est surtout au sein des coopératives historiques de Zurich que l'on trouve un certain nombre de bâtiments résidentiels de qualité, avec une typologie d'appartements classique et la garantie d'un bon rapport qualité-prix.

En Flandre, comme indiqué plus haut, nous trouvons surtout une forte connexion entre les projets de cohousing et les coopératives d'habitation. Ceci est logique car la gestion coopérative est bien adaptée à la gestion des parties collectives au sein d'un projet, au contraire d'une association de copropriétaires. Néanmoins, il est important d'élargir également l'offre des coopératives d'habitation en Flandre et en Belgique. Une étude exploratoire pluridisciplinaire d'Architectuurwijzer, dans le cadre de son partenariat avec Cera, peut, à cette fin, définir de nouvelles perspectives dans un avenir proche.

Valeur ajoutée d'une approche spatiale coopérative

À l'échelle de la Flandre, Architectuurwijzer est convaincu que les coopératives d'habitation peuvent contribuer à un meilleur aménagement du territoire. Certains inconvénients du modèle de propriété individuelle au niveau du projet ont déjà été abordés. À l'échelle planologique également, la propriété individuelle présente un inconvénient majeur : une forte dispersion dans l'espace et la propriété.

Chaque ville ou village, chaque quartier, chaque rue, chaque lotissement, mais aussi de nombreux immeubles à appartements et autres bâtiments mixtes se composent de diverses petites propriétés. Dans le cas de l'immeuble à appartements, nous avons déjà décrit comment la discussion entre copropriétaires pouvait conduire à l'absence des rénovations nécessaires à un immeuble à long terme. Mais le manque de vision d'avenir entre les habitants d'une cité-jardin ou d'une cité minière peut tout aussi bien entraver le renouvellement collectif souhaité du quartier. Dans le cas d'une coopérative d'habitation – gérant un quartier –, on peut espérer que les coopérateurs pourront trouver plus facilement un consensus et ainsi agir plus promptement.

Les coopératives d'habitation historiques en Suisse ont également montré l'avantage de conserver la propriété entière de grands quartiers. Dans les quartiers anciens aux bâtiments souvent vétustes, le choix entre rénovation de chaque logement ou construction de remplacement semble souvent évident. En résultent de nouveaux quartiers résidentiels intéressants, avec une qualité de logement accrue et une densité plus élevée. En Flandre, de telles démolitions et rénovations à grande échelle de quartiers résidentiels ne sont envisageables que dans les quartiers de logement social, à condition que des logements individuels n'aient pas été vendus aux locataires occupants. Dans tout autre quartier résidentiel privé, de telles innovation et densification sont quasiment exclues, en raison du morcellement de la propriété.

De nouvelles opportunités en termes de patrimoine

Une approche coopérative semble également judicieuse pour ce qui est de la réutilisation de grands immeubles historiques. Ceux-ci étaient auparavant gérés par un seul propriétaire, par exemple une riche famille, un ordre monastique, une entreprise... Une réaffectation en projet de logement est souvent envisagée. Une répartition du bien ou du domaine en petites propriétés n'est cependant pas favorable à la qualité de l'ensemble. Il faut nécessairement chercher des solutions créatives pour la répartition et la typologie des logements mais aussi pour la gestion des parties collectives des bâtiments et du domaine.

Il faut nécessairement chercher des solutions créatives pour la répartition et la typologie des logements mais aussi pour la gestion des parties collectives des bâtiments et du domaine.

En tant que fondation d'utilité publique, Symbiosis a reconnu cette nécessité en Flandre. La fondation a acquis le château Boekenberg à Anvers, le monastère des Carmélites de Gand et la Sandershoeve à Ostende. Elle demande aux habitants de participer au financement de la restauration de ces projets patrimoniaux. La fondation reste propriétaire et gestionnaire de chaque bâtiment. Ainsi, aucune discussion ne survient au sujet de la gestion des parties communes et les « lotissements » difficiles du patrimoine sont évités. Il ne s'agit donc pas d'une coopérative d'habitation mais, en tant que fondation, elle a une ambition et une stratégie très similaires.

L'Abtshof de Gingelom illustre également la plus-value de la coopérative d'habitation. Cette ferme carrée a été acquise par une coopérative d'habitation fondée par trois familles. La coopérative entend réaffecter le bâtiment en douze habitations et espaces de travail, ateliers, etc., complémentaires. La coopérative souhaite également conserver et travailler elle-même les terres agricoles sous-jacentes de 1,4 ha. Une coopérative d'habitation permet aux résidents comme aux autres sympathisants de participer au projet et d'utiliser divers espaces.

Besoin en projets de résidences services ou logements pour seniors de petite échelle

Enfin, nous identifions un beau défi dans le domaine des résidence services et des logements pour seniors en Flandre. Le récent confinement nous a appris que la cohabitation de grands groupes de seniors n'est pas idéale. Jan De Maeseneer, professeur émérite de médecine générale, a même déclaré à un journal :

« Nous devons surtout évaluer comment nous pouvons encore réaliser les objectifs de vie les plus importants de ces personnes âgées à ce stade de leur vie. Ils doivent pouvoir bien manger et avoir suffisamment de contacts sociaux avec ceux qui leur sont chers, comme leurs petits-enfants. Nous devons aussi nous préparer, par exemple, aux maladies infectieuses, en repensant complètement notre manière de construire. Ce que le virus préfère, ce sont de longs couloirs avec soixante chambres. Donc, dans l'idéal, on doit opter pour des unités de huit à douze personnes qui vivent ensemble sur un campus pour que cela ressemble autant que possible à la vie normale. »

Tant du point de vue des soins que de celui de l'espace, il semble donc souhaitable de réfléchir davantage à des formes d'habitat à petite échelle, où les seniors vivent ensemble et peuvent ainsi éventuellement compter les uns sur les autres. Cela peut créer des lieux de vie attrayants pour et par les seniors.

Pour la création et la gestion de tels projets de résidences services de petite échelle, la coopérative d'habitation semble également être un modèle prometteur. À cet égard, les projets de logement destinés aux personnes handicapées font figure d'exemple. Wooncoop est ainsi propriétaire de la grande villa De Binnenwereld à Adegem. Les résidents (des personnes handicapées) sont coopérateurs au sein de Wooncoop et font appel à l'asbl De Vierklaver pour leurs besoins en soins. Oak Tree Projects est une coopérative d'habitation qui se consacre exclusivement à la construction de maisons pouvant abriter trois à cinq cohabitants handicapés. Chacune de ces maisons fait partie d'un projet de cohousing dans le cadre duquel les habitants utilisent également les espaces collectifs et le jardin. Tant les résidents que leur entourage financent Oak Tree Projects en tant que coopérateurs.

Qui veut participer ?

Bref, nous sommes convaincus que la coopérative d'habitation est un modèle qui présente de nombreuses opportunités et possibilités sur lesquelles il y a encore beaucoup à dire et à écrire. On ne peut toutefois se limiter à des paroles, les actes sont également importants. Ce sont surtout des projets concrets en Flandre (et plus largement en Belgique ndt.) qui peuvent permettre aux coopératives d'habitation de gagner une part du marché. À cet effet, les départements Omgeving et Wonen Vlaanderen lanceront au printemps 2021 un appel à projets pour des projets pilotes dans le logement coopératif. Les recherches pluridisciplinaires menées par l'association culturelle Architectuurwijzer et les services coopératifs de Cera peuvent également contribuer à de nouvelles perspectives pour les coopératives d'habitation en Flandre.

Mais ce dont nous avons vraiment besoin, c'est d'« intrépides » : des administrations communales qui se risquent à louer un terrain à une coopérative d'habitation, de niveaux de pouvoir supérieurs prêts à optimiser la législation sur les coopératives, de citoyens qui veulent investir du temps et de l'énergie dans la création d'une nouvelle entreprise coopérative, de coopératives existantes qui continuent à croître et à travailler afin de réaliser leurs ambitions, de banques prêtes à travailler avec tous ces intervenants et beaucoup d'autres professionnels de l'immobilier et de la construction disposés à remettre en question leur mode de fonctionnement actuel et qui envisagent de proposer une future offre de logements abordable par le biais de coopératives d'habitation.

À propos des auteures

Peggy Totté (architecte-urbaniste) travaille au sein de l'association d'architecture culturelle Architectuurwijzer sur des thèmes tels que l'habitat collectif, social et coopératif. En plus de gérer l'organisation de conférences, débats, voyages d'études, etc., elle est commissaire de l'exposition Housing Apart Together.

Lieve Jacobs (juriste) travaille sur le thème de l'entrepreneuriat coopératif au sein de la coopérative Cera. Elle informe les personnes, les organisations et les politiques sur l'entrepreneuriat coopératif et accompagne aussi bien les nouvelles initiatives que les coopératives établies dans divers secteurs. Sur la base des défis actuels en matière de logement social, Cera explore les possibilités d'application du logement coopératif.

Notes

1. À Zurich, le loyer d'une coopérative résidentielle serait d'environ 20 % moins cher que le prix du marché d'un logement équivalent. Cette estimation se fonde sur les expériences individuelles de quelques professionnels à Zurich, pas encore sur une étude scientifique comparative.
2. Ce titre fictif est basé sur une interview de Klaus Schwalb, fondateur du Forum économique mondial, parue dans Die Zeit le 21 septembre 2020 et dans laquelle il affirme que « la crise du coronavirus nous montre qu'il faut repenser le capitalisme en prenant en compte le capital social, naturel et humain. Sinon, le changement nécessaire passera par la violence. Le néolibéralisme a vécu. »
3. Pour de plus amples informations, voir les sites web : www.wooncoop.be, www.oaktreeprojects.be, www.collectiefgoed.be, ...
4. Ces caractéristiques générales peuvent différer des caractéristiques des coopératives flamandes existantes. Une variation est en effet possible. Dans cet article, nous décrivons une coopérative plus abstraite et « idéale », sans tenir compte des éventuelles spécificités juridiques et fiscales locales.
5. La publication « Coöperatief wonen in Vlaanderen » a été mise sur pied dans le cadre du « trajet pilote COOP » de Cera, par lequel elle entend soutenir le développement de coopératives d'habitation en Belgique à l'aide du développement et du partage de connaissances ainsi qu'au moyen de services. Réalisé par Endeavour et Miss Miyagi pour le compte de Cera. À télécharger sur : https://www.cera.coop/nl/cooperaties/info-en-onderzoek/documentatie-links-onderzoek/2020/20200807_n_cooperatief-wonen-in-vlaanderen
6. « La SC retrouve sa spécificité originelle, c'est-à-dire la gestion d'une entreprise selon la philosophie coopérative telle qu'elle figure dans les principes coopératifs formulés par l'Alliance coopérative internationale (ACI), qui ont également été repris dans le règlement n° 1435/2003 ». Exposé des motifs au projet de loi introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses du 2 juin 2018, *Doc. Parl.* Chambre 2017-18, n° 3119/001, 190 et suiv.
7. Pour refléter la nette différence avec les « simples » actionnaires d'une SA, nous utilisons dans cet article le terme « associés » ou « coopérateurs ». Au niveau international, on parle de « members », « membres », mais il y a, selon nous, un risque de confusion avec l'asbl. Depuis le 16 mai 2020, il y a désormais une base légale et les actionnaires peuvent, dans les statuts, être appelés « actionnaires », « associés », « coopérateurs » ou « membres », ou porter une autre dénomination similaire.
8. Un apport dans une coopérative consiste souvent en une somme d'argent, mais il peut aussi se faire en nature. Il peut, par exemple, s'agir de biens, de (droits réels sur des) bâtiments, de goodwill, etc.
9. Les règles légales relatives à une ACP sont contenues dans le chapitre II du Code civil. Le 1^{er} janvier 2019, de nouvelles règles sont entrées en vigueur pour optimiser le droit relatif aux appartements. Vous les trouverez dans les articles 162 à 179 de la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges.
10. Selon la taille de la coopérative, ce gestionnaire peut être une personne ou une équipe.
11. En 2019, Cera a organisé un voyage d'étude de quatre jours à Zurich pour 50 décideurs, fonctionnaires, promoteurs immobiliers et professionnels intéressés. Sous la direction d'Architectuurwijzer, ceux-ci y ont visité un échantillon impressionnant de projets

- résidentiels coopératifs : d'immeubles à appartements de qualité avec une typologie classique à des projets inspirants avec de nouveaux types de logement (cf. appartements à clusters), en passant par des espaces collectifs et des chambres flexibles. Kalkbreite faisait partie des projets visités.
12. La gestion des bâtiments concerne l'entretien, les réparations et la rénovation à long terme de diverses parties du bâtiment. Elle doit se faire en bon père de famille.
 13. Plus d'informations à ce sujet dans « Op grond van samenwerking, Woningen, voedsel en trage wegen als heruitgevonden commons », Annette Kuhk, Dirk Holemans, Pieter Van de Broeck, éditions EPO, 2018 ; et plus particulièrement la contribution de Marie Mistiaen et Nele Verdonck : Het goede voorbeeld: wooncoöperatie Kalkbreite in Zürich
 14. <https://www.cera.coop/fr/coop%C3%A9ratives/a-propos-de-cera-et-des-coop%C3%A9ratives/d%C3%A9finition>
 15. <https://www.cera.coop/fr/coop%C3%A9ratives/a-propos-de-cera-et-des-coop%C3%A9ratives/typologie>
 16. Voir aussi l'article dans Oikos 20(4), pp. 22-32 de Hollebecq, H. (2019). Terug van nooit weggeweest: coöperatief ondernemen. Bedrijven waar klanten, werkers of leveranciers de aandeelhouders zijn.
 17. <https://www.ecopower.be/groene-stroom/prijs>
 18. De coöperatieve vennootschap: vandaag en morgen, Jacobs L. et Hollebecq H. in 'Accountancy en fiscaliteit' de Larcier Business, een themanummer in het kader van de hervorming van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (2018)
 19. TerZake Magazine n° 4 (2015), H. Hollebecq, Coöperaties: wat kunnen lokale besturen ermee?
 20. Voir <http://architectuurwijzer.be/zurlinden-innoveert-met-woon-en-winkelhuis-badenerstrasse/>
 21. Notons qu'il peut en être autrement dans les autres types, comme dans les coopératives de travailleurs. Pour en apprendre davantage à ce sujet, consultez le Cera Coop Paper Impact et les facteurs de réussite des coopératives d'entreprises et de travailleurs, https://www.cera.coop/nl/cooperaties/info-en-onderzoek/documentatie-links-onderzoek/2020/20200505_n_cera-coop-paper-succesfactoren-ondernemingen-coops-en-werkerscoops. Mais en fonction de la mission de la coopérative d'habitation, il est également possible de laisser les associés emporter une partie des réserves constituées lors de leur sortie.
 22. Plus d'informations à ce sujet dans [La société coopérative : seulement pour les vraies coopératives ?](#) Jacobs L. et Hollebecq H. dans « Accountancy en fiscaliteit » de Larcier Business, le 19 septembre 2019.
 23. Depuis l'introduction du Code des sociétés et des associations en 2019, la notion de « capital » a disparu. Cette notion a été remplacée par une responsabilité (des fondateurs, des administrateurs et de l'Assemblée générale) de toujours garantir un patrimoine suffisant. La solvabilité indique si une entreprise est en mesure de remplir ses obligations de paiement à long terme. La liquidité est également importante : l'entreprise dispose-t-elle de suffisamment d'argent dans ses caisses pour respecter ses obligations à court terme ? Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet ici : <https://www.cera.coop/fr/coop%C3%A9ratives/info-et-recherche/juridische-info/14-toereikend-vermogen>
 24. Lorsqu'une coopérative verse un dividende, celui-ci est généralement payé aussi bien aux résidents qu'aux non-résidents.
 25. Holunderhof et Im Gut sont deux exemples de coopératives historiques : <http://architectuurwijzer.be/holunderhof/> et <http://architectuurwijzer.be/woongebouw-im-gut/>
 26. <https://www.wonenindeliving.be/>
 27. <https://www.samenhuizen.be/het-abtshof-cvba>
 28. Interview de Jan De Maeseneer dans De Standaard, 12 septembre 2020 : 'De ziekenfondsen zullen hun verworven macht achter zich moeten laten'
 29. www.architectuurwijzer.be
 30. <https://www.cera.coop/fr/coop%C3%A9ratives>