



Fédicop

Fédération wallonne des
Coopératives Immobilières
agrées Entreprises Sociales

MEMORANDUM

Du secteur immobilier coopératif social



Avec le soutien de la
 **Wallonie**

TABLE DES MATIÈRES

Préambule	4
I.NOS CONSTATS	4-5
II.NOTRE MISSION	6
III.NOTRE VISION	6-7
IV.NOS OBJECTIFS	7-8
V.POURQUOI SOUTENIR LES COOPERATIVES IMMOBILIERES SOCIALES ?	8-9
Partie 1 :Rapport d'activités 2019-2023	10-13
Partie 2 : Revendications pour la législature à venir	14
12 propositions pour accélérer le développement des coopératives immobilières sociales et promouvoir une gestion immobilière plus juste et équitable	
1) Soutenir le dispositif d'aide au développement des coopératives immobilières sociales sur le modèle du projet DECIS.	15-17
2) Soutenir le dispositif de fonds d'investissement à destination des coopératives immobilières agréées entreprises sociales.	17-18
3) Renforcer et majorer les aides SESAM pour les sociétés agréées entreprises sociales.	18
4) Ouvrir le subside UREBA "classique" aux coopératives immobilières agréées entreprises sociales.	19-20
5) Organiser des programmes d'aides à l'acquisition et la rénovation de bâtiments à destination de publics en situation de précarité.	20-21

- 6) Encourager la participation des coopératives immobilières sociales au programme du Fonds du Logement. 21-22
- 7) Favoriser la participation des coopératives immobilières sociales à l'ensemble des programmes de mise à disposition de logements à des publics en situation de précarité 23
- 8) Favoriser l'accès au bâti pour les organismes non-lucratifs : ASBL et entreprises d'économie sociale. 24
- 9) Renforcer la stratégie de gestion sociale des bâtiments vacants et/ou abandonnés sur le territoire wallon. 25
- 10) Accorder la reconnaissance d'utilité publique aux coopératives immobilières sociales. 26
- 11) Organiser une stratégie de réaffectation publique et sociale des biens confisqués aux organisations criminelles. 26-27
- 12) Soutenir le développement du projet de Fédération du secteur immobilier coopératif social. 27

Partie 3 : Exemples de projets développés par les coopératives immobilières sociales 28-32



Préambule

I.

NOS CONSTATS

Face au modèle économique dominant, l'immobilier est devenu une marchandise soumise aux mécanismes du marché et matière à spéculation. La réduction du bâti à la recherche du profit et à l'intérêt individuel a conduit à de nombreuses impasses représentant une menace majeure pour la capacité de l'humanité à vivre dans des conditions acceptables et dignes sur Terre. Celles-ci peuvent s'articuler autour de 4 grands axes :



- **Social** : l'inaccessibilité au bâti pour un nombre croissant d'associations et entreprises non lucratives, et l'inaccessibilité à l'habitat pour un public toujours plus large dont particulièrement les plus démunis ;



- **Économique** : l'insuffisance de l'offre de bâtiments et logements adaptés aux besoins, abordables financièrement et ce sur la durée, suite à la logique spéculative du secteur immobilier où les prix des logements augmentent plus vite que les salaires et où le rôle social de l'habitat est dénué de sa priorité par le profit ;



- **Politique** : actions insuffisantes de l'État et des collectivités pour répondre aux besoins sociaux et économiques en matière d'accès à l'habitat, aux espaces d'activités dans une perspective anti-spéculative ; citoyen.ne.s privés de la possibilité de participer à la création, la production, la transformation du territoire sur lequel ils.elles habitent.



- **Environnemental** : bétonisation toujours plus grande du foncier ; étalement urbain ; obsolescence programmée des bâtiments ; manque de valorisation durable des bâtiments existants causant des déperditions énergétiques ; vacances voire abandons de nombreux bâtiments en Wallonie, et construction de nouveaux.

Finally, the major problem of real estate is that it is reduced to a speculative instrument. Real estate is considered as a commodity whose finality is the plus-value financial. The prioritization of the speculative dimension of real estate strongly hinders the right to housing and access to housing. It also leads to an aggravation of inequalities. The right to abuse the land, to the detriment of the right to use it. Our federation therefore intends to go against this reduction of real estate.

II. NOTRE MISSION

La mission des coopératives immobilières agréées entreprises sociales est de permettre aux citoyens, aux citoyennes et aux acteurs.trice.s des territoires **de choisir**, de se **réapproprier** et de **gérer** les modes de propriété et de location des bâtiments. Notre mission est de répondre aux besoins réels dans une démarche de concertation locale et dans le respect des valeurs de la présente charte. Chaque projet s'inscrit dans la cohérence d'une approche globale intégrant : un accès au bâti très favorable, le respect des habitant.e.s et de l'environnement, ainsi que la réalisation d'une plus-value socio-économique redistribuée au niveau local.



III. NOTRE VISION

Notre vision du système immobilier de demain est celle d'un accès équitable pour toutes et tous, grâce à l'application des principes de propriété collective, de coopération et de solidarité, pour ainsi répondre à ce besoin primaire que représente l'habitat, et ce, tant pour les associations et entreprises non lucratives que pour tout être humain.

Elle est également celle d'une participation de chaque citoyen.ne et de chaque communauté humaine aux décisions et/ou aux actions nécessaires pour atteindre ces objectifs, dans une logique de partage spatial et temporel des rentes et des bienfaits : entre les générations présentes et futures, dans l'esprit d'une véritable utilité publique permettant l'accès du bâti à tous et toutes sur le territoire concerné.

Par un processus de démarchandisation des biens immobiliers, les coopératives comptent faire de leurs bâtiments des biens communs mis à disposition d'associations non-lucratives et d'entreprises sociales afin de créer des lieux de vie, de rencontres, de création et de production.

IV. NOS OBJECTIFS

Les acteurs de l'immobilier coopératif à finalité sociale cherchent à développer de nouvelles manières de gérer le patrimoine immobilier. Pour ce faire, chaque projet travaille à la réalisation de ces objectifs :

Démarchandiser les biens immobiliers

Les membres de la Fédération ont pour objectif commun de soustraire les biens immobiliers de la spéculation. En effet, par leur modèle basé sur la propriété collective et la finalité sociale, les membres encadrent, limitent et orientent la plus-value financière afin d'assurer la maintenance du parc immobilier existant et de permettre le développement de nouveaux projets. Ainsi, ils assurent la pérennité sociale des bâtiments et redorent la fonction sociale que représente l'habitat. En d'autres termes, il s'agit de considérer l'habitat comme un bien de première nécessité et un droit fondamental, non pas comme une marchandise.

Construire une territorialité du commun

Tel que mentionné plus haut, les signataires de cette charte s'engagent à offrir aux citoyens et aux acteurs associatifs des moyens d'agir sur leur territoire. Ces moyens s'exercent à travers des pratiques communes de gestion du patrimoine immobilier.

Participer à l'accès au bâti pour tous·tes

Les moyens d'action mis en place par les projets doivent permettre l'accès au bâti pour les publics les plus défavorisés. Par l'application d'une politique anti-spéculative, les projets proposent des logements à des prix abordables pour les personnes les plus démunies. Elles augmentent également l'offre de bâtiments à destination des organismes non-lucratifs.

Prioriser l'usage des bâtiments et leurs usager.ère.s

Ce qui importe aux membres signataires est la pérennité des projets qui habitent les bâtiments. Leurs actions contribuent au développement pérenne d'activités à haute valeur sociale et culturelle menacées par une promotion immobilière essentiellement orientée vers le profit. Ces activités se traduisent par des lieux de vie, des lieux de production (ateliers, bureaux, ...), et des lieux de création et de diffusion culturelle (salles de spectacle, ateliers d'artistes, ...), et ce à loyers modérés et/ou à destination de publics défavorisés.

V.

Pourquoi soutenir les coopératives immobilières sociales ?

Afin de renforcer les atouts du modèle immobilier coopératif social, la Fédération et ses membres estiment que les politiques devraient contribuer au développement de ce secteur, car les coopératives immobilières sociales contribuent à :

- Participer à la **transition écologique, économique et sociale** ;
- Entretenir le **patrimoine immobilier wallon** : rénovations énergétiques et valorisation de l'existant ;
- Apporter **une réponse à la crise du logement** qui incombent nos territoires en participant à l'accès au logement pour toutes et tous ;
- Améliorer le **niveau de vie et la sécurité** des citoyen.ne.s en situation de précarité ;

- Développer de façon pérenne **des activités à haute valeur sociale et culturelle** essentielles au développement harmonieux d'un territoire et pourtant menacées ;
- Valoriser **la démocratie participative** sur les aménagements des territoires ;
- Créer **des emplois porteurs de sens**, tant par les travaux de rénovation et la coordination que leurs projets induisent, que par les nombreuses associations et autres entreprises qui habitent leurs bâtiments.

Soutenir les coopératives immobilières sociales, c'est soutenir un modèle de gestion immobilière démocratique, juste, équitable et durable, où l'accès au bâti se voit être un droit fondamental essentiel à une vie digne, et non réduit à une marchandise spéculative.

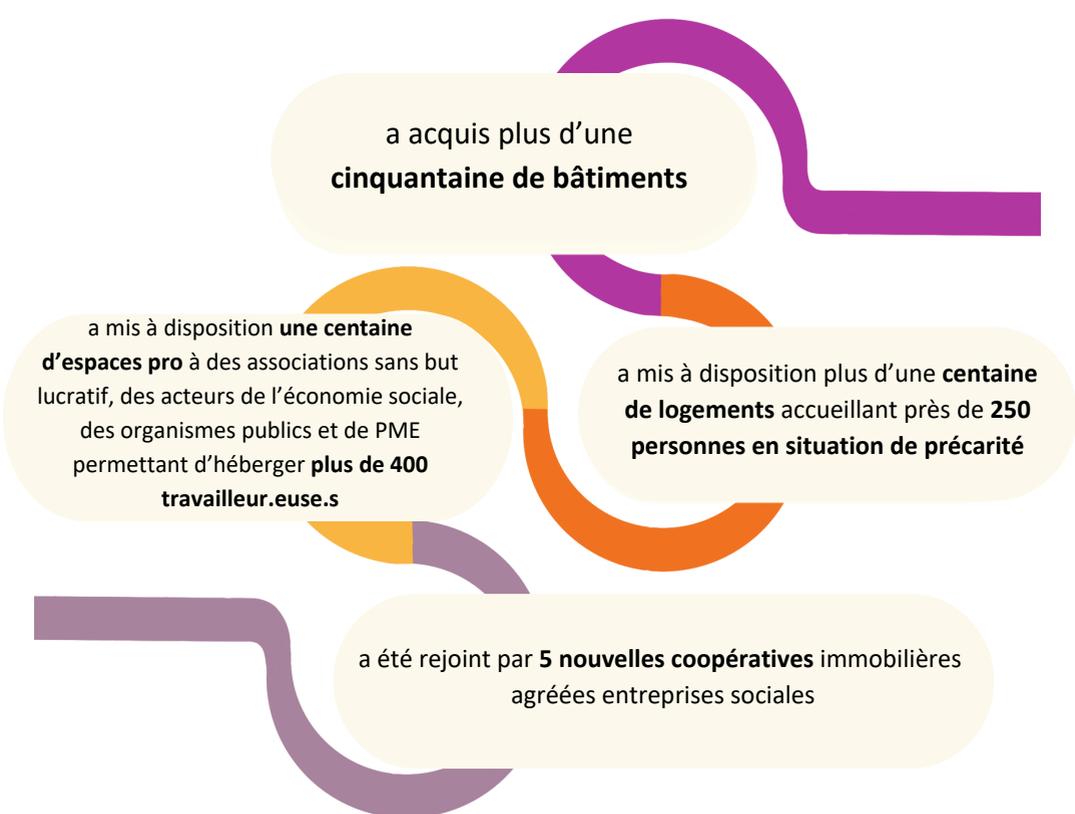
QUELQUES CHIFFRES du SECTEUR IMMOBILIER COOPÉRATIF SOCIAL EN WALLONIE EN 2023



Partie 1 : Rapport d'activités 2019-2023

Ce rapport vise à promouvoir les accomplissements des coopératives immobilières durant cette législature et les présenter aux futur.e.s Ministres afin qu'il puisse avoir une vue d'ensemble du secteur.

Sur la période 2019-2023, le secteur immobilier coopératif social :

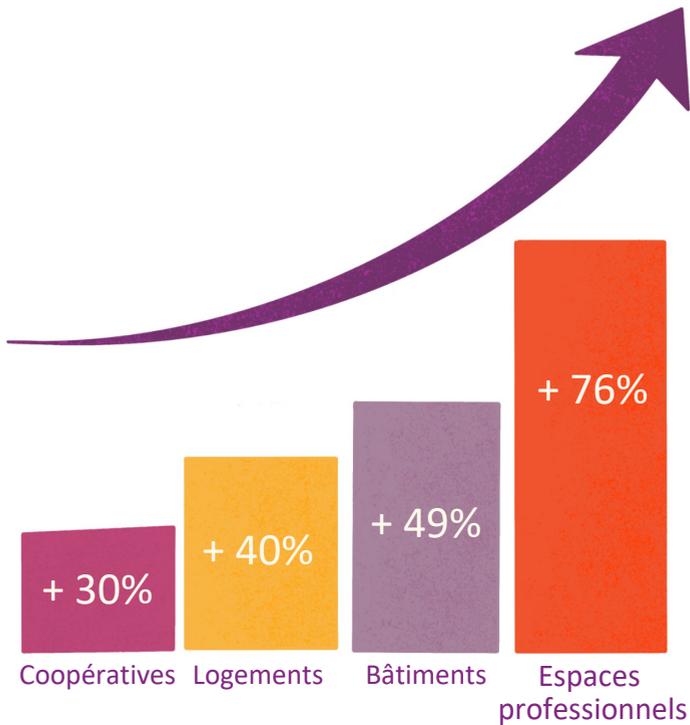


a acquis plus d'une **cinquantaine de bâtiments**

a mis à disposition **une centaine d'espaces pro** à des associations sans but lucratif, des acteurs de l'économie sociale, des organismes publics et de PME permettant d'héberger **plus de 400 travailleur.euse.s**

a mis à disposition plus d'une **centaine de logements** accueillant près de **250 personnes en situation de précarité**

a été rejoint par **5 nouvelles coopératives** immobilières agréées entreprises sociales



Ces résultats n'auraient pas pu voir le jour sans **les dispositifs et les appels à projets qui favorisent le développement quotidien de ces coopératives**. Et nous remercions **la Région wallonne** pour la confiance accordée à notre secteur.

Cependant, les membres de la Fédération ont rencontré **plusieurs difficultés** dans **l'accès** à ces différentes aides et à la réalisation des projets dans les normes en vigueur.

Voici les difficultés les plus rencontrées et transversales :



Les délais de réalisation des projets immobiliers, de l'acquisition à la mise à disposition, conditionnant l'octroi de ces aides **sont beaucoup trop court** face aux réalités du terrain et aux aléas du bâtiment

Les coopératives immobilières constatent un **manque de financement structurel des emplois**. La fin des périodes de subvention freine le développement des coopératives et peuvent aller jusqu'à arrêter certains projets. **L'immobilier** représente un **investissement de long terme** qui ne permet pas toujours d'assurer la continuité d'un emploi après la période de subvention



Certaines coopératives éprouvent un **manque de communication et d'informations sur les aides leur étant accessibles**. La Fédération semble être une piste pour pallier à ce manque



Les coopératives immobilières orientées espaces professionnels ressentent un **manque de prise en considération dans les appels à projets destinés au secteur**. En effet, les appels à projets spécifiques aux coopératives immobilières de cette législature portaient uniquement sur des projets de mise à disposition de logements. Or ces coopératives **sont un levier de développement économique, social et culturel** par les nombreux projets qui se développent au sein des bâtiments et qui dynamisent les territoires dans lesquels ces projets s'inscrivent.

Afin de répondre au mieux à ces problématiques, la Fédération préconise **le dialogue et la concertation avec les pouvoirs publics** pour tenir compte des réalités de chaque partie.

La Fédération et ses membres proposent également **une série de mesures** pour favoriser le développement du secteur et les impacts économiques, environnementaux et sociaux dus à son activité.



Partie 2 : Revendications pour la législature à venir

12 propositions pour accélérer le développement des coopératives immobilières sociales et promouvoir une gestion immobilière plus juste et équitable

Soutenir le dispositif de fonds d'investissement à destination des coopératives immobilières agréées entreprises sociales.

Ouvrir le subside UREBA "classique" aux coopératives immobilières agréées entreprises sociales.

Encourager la participation des coopératives immobilières sociales au **programme du Fonds du Logement**.

Favoriser l'accès au bâti pour les organismes non-lucratifs : **ASBL et entreprises d'économie sociale**.

Accorder la reconnaissance d'utilité publique aux coopératives immobilières sociales.

Soutenir le développement du projet de la Fédération du secteur immobilier coopératif social

Soutenir le dispositif d'aide au développement des coopératives immobilières sociales sur le modèle du **projet DECIS**.

Renforcer et majorer les aides SESAM pour les sociétés agréées entreprises sociales.

Organiser de façon récurrente des programmes d'aides à l'acquisition et la rénovation de bâtiments à destination des coopératives immobilières sociales

Favoriser la participation des coopératives immobilières sociales à **l'ensemble des programmes de mise à disposition de logements** à des publics en situation de précarité.

Renforcer la stratégie de gestion sociale des bâtiments **vacants et/ou abandonnés** sur le territoire wallon.

Organiser une stratégie de réaffectation publique et sociale des biens confisqués aux organisations criminelles.

1. Soutenir le dispositif d'aide au développement des coopératives immobilières sociales sur le modèle du projet DECIS

Par son arrêté du 8 mars 2012, le Gouvernement Wallon a porté exécution l'article 2 du décret du 8 novembre 2008 relatif à l'économie sociale en vue du développement d'entreprises d'économie sociale dans le secteur immobilier.

L'objectif de ce projet, communément appelé **VESTA**, est **de financer les sociétés à finalité sociale actives dans le secteur de l'immobilier** afin de :

- **Mettre à disposition** des logements de qualité et à loyers modérés à destination de publics en situation de précarité ;
- **Proposer des espaces professionnels** destinés à être occupés par des asbl ou des entreprises d'économie sociale.

L'aide est destinée à prendre en compte une partie des **frais de gestion** du projet, à savoir **les frais de personnel** et **de fonctionnement** en relation directe avec le projet.

Or, les conditions actuelles de **VESTA** présentent **plusieurs difficultés rencontrées par les coopératives immobilières**. Les problèmes identifiés par l'assemblée générale des coopératives de ce secteur sont les suivants :

LE TYPE DE SOUTIEN : le dispositif **VESTA** porte actuellement sur **un projet immobilier spécifique** et non sur la coopérative dans son ensemble. Cependant, la vie d'une coopérative ne se limite pas à la réalisation d'un projet immobilier. L'emploi subsidié est restreint à la réalisation du projet immobilier en question mais ne permet pas de travailler sur l'ensemble des activités de la coopérative ;

LE DÉLAI DE RÉALISATION :

VESTA contraint les coopératives à terminer leur projet immobilier **au bout de 2 ans**. Or, ce délai s'avère parfois trop court, notamment sur certains projets d'envergure. Ce qui contraint les coopératives à miser sur de plus petits projets ;

LA RÉCURRENCE DE LA SUBVENTION : la période de subvention ne dure que 2 ans et celle-ci **ne peut être demandée que tous les 5 ans**. Mais cette fréquence d'octroi est bien trop faible pour rencontrer l'objectif de développement d'entreprises d'économie sociale dans le secteur de l'immobilier ;

LE MONTANT DE LA SUBVENTION : le montant de base (60.000€) et le subside complémentaire (jusqu'à 35.000€) **ne permettent pas de couvrir les frais liés à l'engagement d'un équivalent temps plein** pendant 2 ans. De plus, les montants prévus ne sont pas sujets à un mécanisme d'indexation, tandis que les dépenses qu'elles sont censées couvrir suivent l'évolution de l'inflation.

Ces projets cruciaux nécessitent **des ressources financières et humaines très importantes** puisqu'il faut rembourser l'acquisition, réaliser des travaux de rénovation et d'aménagement, assurer la maintenance à court et à long terme, gérer les coopératives, stimuler et entretenir la participation citoyenne (et in fine la capacité à mobiliser l'épargne privée pour des projets d'économie sociale) ou encore de participer au développement de nouveaux projets (...).

Dans un premier temps, le travail est souvent assumé par **des bénévoles, membres de l'organe d'administration ou de l'assemblée générale** souvent à l'origine du projet et porté par l'enthousiasme des débuts. Mais, plus la coopérative se développe, plus elle **réclame d'énergie et demande à se professionnaliser**. Cette professionnalisation passe par l'embauche de personnes qualifiées et expérimentées.

Cependant, les loyers modérés pratiqués par les coopératives immobilières et/ou leur parc immobilier encore trop réduit **limitent leur capacité à recruter et conserver** des travailleurs **qualifiés** pourtant **indispensables** à leur résilience.

En effet, **sur 16 coopératives** immobilières agréées Entreprise Sociale, **8 seulement bénéficient de personnel dont 3 ont moins d'un équivalent temps plein**. De plus, seules **4 coopératives disposent d'emplois structurels** en leur sein. Il faut également noter que l'ensemble des coopératives immobilières wallonnes compte **une centaine de bâtiments** (173 logements et 120 espaces professionnels) pour seulement **15 équivalents temps plein**.

C'est pourquoi, en 2023, la **Direction de l'Economie Sociale**, la **Fédération des coopératives immobilières sociales** et **ConcertES** ont travaillé à une proposition **de réforme du dispositif VESTA** afin de répondre aux différentes problématiques rencontrées par les acteurs de terrain.



Le renforcement du dispositif **VESTA** est indispensable et s'inscrit dans une logique vertueuse. Celui-ci, de par sa modification, **pourrait répondre à la problématique de manque de ressources humaines** nécessaires à la pérennité des coopératives agréées entreprises sociales.

Une aide à l'emploi structurelle, équivalente à un temps plein, conditionnée au développement de nouveaux projets immobiliers semble donc toute indiquée pour induire cette dynamique qui bénéficiera structurellement à l'économie sociale dans son ensemble.

Pour réussir la réforme de ce dispositif et poursuivre son développement, la Fédération et ses membres souhaitent que les pouvoirs publics soutiennent cette nouvelle proposition d'aide au secteur immobilier coopératif social, nommé projet DECIS.¹

2. Soutenir le dispositif de fonds d'investissement à destination des coopératives immobilières agréées entreprises sociales.

Initialement, le projet **HESTIA²** est un projet-pilote de fonds de garantie locative mené par Les Tournières entre 2020 à 2022.

Une fois le modèle éprouvé à petite échelle, il avait vocation à s'ouvrir à l'ensemble des coopératives immobilières. Aujourd'hui, la création d'une fédération permet de proposer la mise en commun du fonds et sa pérennité. Ce fonds d'investissement est constitué par un montant de **250.000€ du Gouvernement wallon**.

1. Développement des Entreprises Coopératives Immobilières Sociales.

2. Hestia est le nom de la déesse du foyer dans la religion grecque antique.

Afin d'optimiser l'utilisation de ce fonds et de répondre aux besoins des acteurs du secteur, la Fédération et ses membres ont formulé trois grandes propositions d'allocation :

I. **Fonds de garantie locative** qui intervient dans le cas de vides locatifs et/ou dégâts causés par les usagers des bâtiments.

II. **Fonds d'investissement** à destination des membres de la fédération.

III. **Fonds de garantie** dans les engagements divers des membres de la fédération (ex: prêt bancaire).

La duplication du fonds de garantie locative en fonds d'investissement et sa transposition au niveau de la Fédération ferait sens et continuité à ces deux projets-pilotes : Hestia et la Fédération. De surcroît, ces projets de fonds apporteraient concrétisation et donneraient une existence réelle à cette Fédération, autre qu'entité représentative du secteur de l'immobilier coopératif à finalité sociale.

C'est pourquoi la Fédération et ses membres demandent aux pouvoirs publics de soutenir la mise en application du dispositif de fonds d'investissement, nommé projet HESTIA, afin de répondre aux besoins des coopératives immobilières agréées entreprises sociales et de favoriser leur développement.

3. Renforcer et majorer les aides SESAM pour les sociétés agréées entreprises sociales

L'accès à l'emploi est un moteur de développement pour les coopératives immobilières sociales. En effet, la professionnalisation du secteur permet l'accroissement du nombre de projets, l'accélération de leur réalisation et assure la pérennité de ces entreprises. Les coopératives immobilières sociales n'ont cessé de croître ces dernières années, comme l'atteste le rapport d'activités.

Pour poursuivre ce développement, la Fédération et ses membres plaident pour le renforcement et la majoration des aides de soutien à l'emploi dans les secteurs d'activités marchands (SESAM) pour les sociétés agréées entreprises sociales.

4. UREBA « classique » : Ouvrir le subside UREBA aux coopératives immobilières agréées entreprises sociales

L'Arrêté du Gouvernement wallon du 28 mars 2013 relatif à l'octroi de subventions aux personnes de droit public et aux organismes non commerciaux pour **la réalisation d'études et de travaux visant l'amélioration de la performance énergétique et l'utilisation rationnelle de l'énergie** dans les bâtiments (UREBA) **n'est pas ouvert aux coopératives immobilières agréées entreprises sociales.**

Or, en raison, d'une part, de leur objet social et activités et, d'autre part, de leur agrément comme entreprise sociale, les sociétés coopératives immobilières sociales poursuivent des missions qui relèvent de l'intérêt général.



A ce titre, **elles poursuivent des missions comparables** à celles des organismes non commerciaux définis comme suit à l'article 1, 4° du décret du 9 décembre 1993 relatif à la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie, des économies d'énergie et des énergies renouvelables : « [...] écoles, hôpitaux, piscines et autres services à la collectivité, associations sans but lucratif et association de fait poursuivant un but philanthropique, scientifique, technique ou pédagogique, dans les domaines de l'énergie, de la protection de l'environnement ou de la lutte contre l'exclusion sociale ».

La fédération et ses membres plaident donc pour ouvrir les aides UREBA aux coopératives immobilières agréées entreprises sociales.

Il s'agit d'une **simplification administrative**. L'extension budgétaire nécessaire à la modification du dispositif serait nulle puisqu'actuellement le locataire éligible à **UREBA** disposant d'un bail de longue durée peut introduire la demande pour le propriétaire.

Cela permettrait aux coopératives immobilières à finalité sociale

- **De se cantonner à leur rôle immobilier** et aux ASBL (ou personnes de droit public) à **leur mission sociale** sans devoir introduire des demandes liées au bâtiment.
- **De développer leurs activités** sans dépendre des statuts des locataires des bâtiments ou de la durée des baux.

De plus, la mise à disposition de **logements sains, isolés et bien équipés** constitue l'ADN des actions des coopératives immobilières. **La réduction des charges qui en résulte** pour les locataires **participe au combat contre la pauvreté**, qui est le but de nos associations.

5. Organiser de façon récurrente des programmes d'aides à l'acquisition et la rénovation de bâtiments à destination des coopératives immobilières sociales

Les appels à projets visant à soutenir les sociétés coopératives immobilières sociales dans l'acquisition et la rénovation de logements privés en Wallonie à destination des ménages fragilisés socialement et économiquement ont rencontré un franc succès :

- **L'appel à projets de 2021** visant à soutenir **l'acquisition de logement privé en Wallonie à destination des femmes victimes de violences** a permis la mise à disposition de 9 logements contenant en tout 35 chambres permettant d'accueillir des familles monoparentales en situation de précarité.
- **L'appel à projets de 2022** visant à soutenir **la mise à disposition de logements privés à destination d'un public en situation de vulnérabilité sociale, économique et/ou environnementale, en ce compris les familles victimes des inondations de juillet 2021** provenant de communes de catégories 1 et 2 a permis la rénovation, par les coopératives immobilières sociales, de 11 logements permettant d'accueillir près d'une quarantaine de personnes en situation de précarité.

La Fédération et ses membres demandent que de nouveaux programmes de ce type soient mis en place durant la prochaine législature.

Cependant, les coopératives immobilières sociales ne sont pas orientées uniquement vers le logement. En effet, la grande majorité des acteurs du secteur mettent à disposition des espaces professionnels à destination d'acteurs associatifs et de l'économie sociale. Ces espaces accueillent de multiples activités à haute valeur sociale et culturelle. Ce qui permet la dynamisation des quartiers dans lesquels s'implantent ces coopératives et leurs partenaires, ainsi que l'augmentation des services à portée sociale à destination des habitants.e.s.

C'est pourquoi la Fédération et ses membres souhaitent que de nouveaux programmes spécifiques au développement de ces activités soient mis en place afin de compléter les programmes orientés logement.

6. Fonds du Logement : encourager la participation des coopératives immobilières sociales au programme



Le programme d'octroi de crédits à taux réduit du Fonds du Logement s'est avéré être un **levier considérable** pour les coopératives immobilières sociales orientées logement.

Les coopératives immobilières sociales **collaborent** régulièrement avec les associations de **promotion du logement (APL) et/ou les agences immobilières sociales (AIS)**.

En effet, elles leur mettent à disposition **les logements rénovés** afin d'y accueillir des publics en situation de précarité. **Cette collaboration permet** aux coopératives immobilières sociales de **bénéficier du programme d'octroi de crédits à taux réduit** du Fonds du Logement.

Ce programme **présente plusieurs problèmes** aux coopératives immobilières sociales :

- D'abord, les coopératives **ne peuvent rendre qu'une seule demande d'aide à la fois**. Or cette aide à la rénovation **porte sur un logement** alors que **les coopératives rénovent et mettent à disposition des AIS et/ou des APL des maisons comprenant plusieurs logements**. De plus, les coopératives peuvent travailler sur plusieurs projets en parallèle selon les opportunités.
- Ensuite, les coopératives immobilières sociales sont amenées à **travailler avec d'autres acteurs d'accompagnement et de réinsertion par le logement** de publics fragilisés, comme par exemple **les services d'action en milieu ouvert (AMO)**. Cependant, **ces acteurs ne sont pas reconnus comme organismes de logement à finalité sociale** tel que défini dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013. **Les coopératives ne sont donc pas financées pour ces logements**.

Ces conditions d'octroi **freinent l'augmentation de logements de qualité et à loyers abordables** mis à disposition de publics en situation de précarité. Or le nombre de personnes disposant d'un logement non-adapté et le nombre de personnes sans domicile fixe ne cessent de croître.

C'est pourquoi la Fédération et ses membres plaident pour :

- **La possibilité de réaliser des demandes de crédits à taux réduit au Fonds du Logement pour plusieurs logements en même temps**
- **La reconnaissance des coopératives immobilières sociales orientées logement comme organismes de logement à finalité sociale afin de faciliter les démarches administratives de demande de subvention et de collaborer avec d'autres acteurs d'accompagnement et de réinsertion par le logement.**

7. Favoriser la participation des coop immo sociales aux programmes de mise à disposition de logements à des publics en situation de précarité

Lors des **appels à projets orientés logements**, les **coopératives** immobilières sociales et leurs réalités ne sont **pas toujours prises en compte**. Par exemple :

- **L'appel Habitat Inclusif lancé par l'AVIQ** en 2023 refusait les projets de rénovation de bâtiments ;
- **Les coopératives immobilières sociales** n'étaient **pas éligibles** à l'appel à projets *création de logements d'intérêt public à destination des étudiants* lancé par le Gouvernement wallon en 2023 ;
- Le **Projet 235 - Initier des expériences pilote de type "Territoire zéro sans-abri"** n'était pas ouvert aux coopératives immobilières sociales.

Or, **l'expertise** des coopératives immobilières sociales et leurs missions peuvent alléger les associations d'accompagnement par le logement de **la gestion immobilière des bâtiments**.



De plus, **les coopératives travaillent systématiquement avec ces associations** dans le cadre de leurs projets logements. A cela s'ajoute le succès des réalisations suite aux appels à projets décrits au point 4 (inondations et femmes victimes de violences).

La fédération et ses membres souhaitent que les futurs programmes de mise à disposition de logements à des publics en situation de précarité soient ouverts aux coopératives immobilières sociales.

8. Favoriser l'accès au bâti pour les organismes non-lucratifs : ASBL et entreprises d'Économie Sociale

Face à l'explosion des prix de l'immobilier et des énergies, **la problématique de l'accès au bâti** est à considérer pour les organismes à finalité sociale (associations et coopératives). En effet, **la spéculation immobilière rend de plus en plus difficile une occupation pérenne à loyers modérés** de ces organismes à haute valeur sociale et culturelle.

C'est pourquoi la fédération et ses membres demandent l'organisation d'une stratégie d'accès à l'immobilier pour les associations sans but lucratifs et les entreprises sociales.

Cette stratégie peut se traduire sous forme d'**appels à projets de mises à disposition de locaux professionnels à loyers modérés à destination de ces acteurs.**

Les coopératives immobilières sociales s'avèrent être **des partenaires de choix** pour répondre à cette problématique.

De fait, **126 espaces professionnels sont mis à disposition d'associations sans but lucratif**, d'entreprises d'économie sociale et d'organismes publics dont ces coopératives sont propriétaires.

De plus, ces partenariats permettent à ces organismes **de se concentrer sur leurs activités sociales et culturelles** sans avoir à se préoccuper des tâches relatives à la gestion immobilière.

Par leur action, les coopératives **permettent donc le développement pérenne d'activités à haute valeur sociale et culturelle** menacée par une promotion immobilière essentiellement orientée par le profit.



9. Immobilier vacant : Renforcer la stratégie de gestion sociale des bâtiments vacants et/ou abandonnés sur le territoire wallon.

« En Wallonie, bien qu'un arsenal de politiques encadre la réactivation des logements vacants, l'application de ces politiques reste marginale. La vacance résidentielle est encore un phénomène mal appréhendé, dont la quantification est complexe. » (Mathilde Flas, 2022)³

Les travaux de la chercheuse Mathilde Flas estiment à **45 000 le nombre de logements « suspectés d'inoccupation »** depuis plus d'un an par les autorités locales. Alors que, selon le Catalogue des indicateurs 2020, publié par l'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (Iweps), **40 069 ménages sont en attente d'un logement social.**

Afin de répondre aux besoins de logements de qualité à prix abordables à destination des publics en situation de précarité, et aux besoins d'espaces professionnels adaptés aux associations sans but lucratif et aux entreprises sociales, la Fédération et ses membres demandent aux pouvoirs publics de renforcer de la stratégie de gestion sociale des bâtiments vacants et/ou abandonnés sur le territoire wallon.

Le modèle coopératif social dans le secteur immobilier serait **un acteur de choix dans la réaffectation sociale de ces biens.** La mise en gestion accordée à ces coopératives **participerait à la lutte contre les inégalités et à la création d'activités à haute valeur sociale et culturelle** au sein de ces bâtiments. La Fédération est prête à porter main forte aux pouvoirs publics dans le renforcement de cette stratégie.

3. https://orbi.uliege.be/bitstream/2268/294169/1/URBANISME_425_M%20FLAS.pdf

10. Accorder la reconnaissance d'utilité publique aux coopératives immobilières agréées entreprises sociales

De par leur objet social, leurs activités et leur agrément comme entreprise sociale, les sociétés coopératives immobilières sociales poursuivent des missions **qui relèvent de l'intérêt général**.

A ce titre, la Fédération et ses membres réclament la reconnaissance d'utilité publique des coopératives immobilières sociales.

Ce titre permettrait à ces organismes **d'être exonéré des droits d'enregistrement sur les acquisitions immobilières⁴**.

Cette exonération **ne représenterait pas un coût pour les pouvoirs subsidiant**. De plus, elle allégerait les coûts à l'acquisition des coopératives qui en verraient leur finalité sociale favorisée.

11. Organiser une stratégie de réaffectation publique et sociale des biens confisqués aux organisations criminelles

Au sein de la Commission Justice de la Chambre des représentants de Belgique, une discussion est en cours sur la première proposition de loi **visant à affecter socialement les biens immobiliers confisqués aux organisations criminelles⁵**.

Cette proposition de loi prévoit la possibilité pour l'Organe central pour la Saisie et la Confiscation (OCSC) **de mettre à disposition d'associations, de fondations d'utilité publique, de coopératives ou d'entreprises sociales, des biens immobiliers confisqués dans le cadre d'affaires de criminalité organisée ; cela, à des fins sociales ou d'intérêt général**.



4. article 161,2° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

5. Cf. document parlementaire 55K3127 : <https://www.lachambre.be/FLWB/PDF/55/3127/55K3127001.pdf>.

La Fédération et ses membres souhaitent que les pouvoirs publics soutiennent la mise en application de ce projet de loi.

Les biens confisqués à la criminalité organisée représentent des biens communautaires particuliers qui, lorsqu'ils sont réutilisés de manière appropriée à des fins institutionnelles et sociales (comme par exemple en Italie grâce à la loi 109/96), peuvent subir ce processus de "métamorphose", **en devenant des instruments de développement local.**

En effet, ils peuvent **générer des bénéfices au profit de la communauté précisément grâce à leur affectation à de nouvelles formes d'utilisation à des fins d'intérêt collectif.**

Les coopératives immobilières sociales s'avèrent être un modèle de gestion de choix pour répondre à cet objectif.

12. Soutenir le développement du projet de Fédération du secteur immobilier coopératif social

Le projet de Fédération des coopératives immobilières agréées entreprises sociales a été développé au sein de la coopérative Les Tournières à travers un projet-pilote du Cabinet en Économie Sociale depuis septembre 2022. L'objectif était **de mettre sur pied une Fédération pour soutenir le développement du secteur.**

Le mercredi 29 mars 2023, l'Économie Sociale a vu naître cette nouvelle fédération sectorielle. Lors de cette assemblée constitutive, **14 coopératives immobilières** se sont réunies à Liège pour signer les actes de la nouvelle fédération.

Aujourd'hui, **Fedicoop** a obtenu la prolongation de son projet-pilote au nom de l'ASBL jusqu'en décembre 2024.

Afin de poursuivre le développement de ce projet et d'assurer sa pérennité, la Fédération et ses membres souhaitent que les pouvoirs publics soutiennent le projet Fedicoop et continuent d'entretenir des relations régulières avec la coordination de la fédération.

Partie 3: Exemples de projets développés par les coopératives immobilières sociales

LA MENUISERIE par la coopérative NOVACITIS

En 2018, la coopérative à finalité sociale **Novacitis** a remporté l'appel à intérêt économique de la Ville de Liège pour le réaménagement du site d'une ancienne menuiserie de la Ville.

LA MENUISERIE sera le premier **centre d'entreprises en Wallonie entièrement dédié aux entrepreneurs de la transition vers une économie soutenable et souhaitable.**

Le centre comportera des bureaux, des espaces partagés, des espaces de réunion, un espace HoReCA et un espace de cuisine partagée.

L'ouverture, après une transformation d'envergure, est programmée **le 19 mars 2024.**



LES ATELIERS DONY par la coopérative DYNAMOCOOP

Situé au cœur du quartier Saint-Léonard à Liège, **les Ateliers Dony** concentrent une vingtaine d'espaces de travail mis à disposition des artistes, artisans et collectifs par le Comptoir des Ressources Créatives. Une septantaine de personnes y sont actives dans des domaines aussi divers que **le redesign durable, la sérigraphie, les arts textiles, la céramique, l'ébénisterie, la bijouterie, la savonnerie ou les arts plastiques.**



LA GARE DE TREIGNES par la coopérative SUR LES RAILS

Le projet de rénovation de l'ancienne gare de Treignes (province de Namur) comprend la réalisation de :

- **Cinq kots de mise en autonomie pour jeunes en difficulté**, chapeautés par l'Aide à la Jeunesse et plus particulièrement par l'AMO Le CIAC de Couvin, ainsi qu'un logement d'urgence (CPAS/Police) et une laverie sociale. ⁶
- **Quatre appartements à loyers modérés** et à destination d'une population en situation de précarité.
- **Trois bureaux permettant notamment la tenue de permanences sociales, avec au moins un bureau pour l'AMO Le Ciac.**

En ce qui concerne la partie centrale, le projet est encore susceptible d'évoluer. A priori, elle est destinée à contenir un logement de groupe, une salle polyvalente et, si nous le pouvons, 1 à 2 appartements pour des personnes à mobilité réduite.



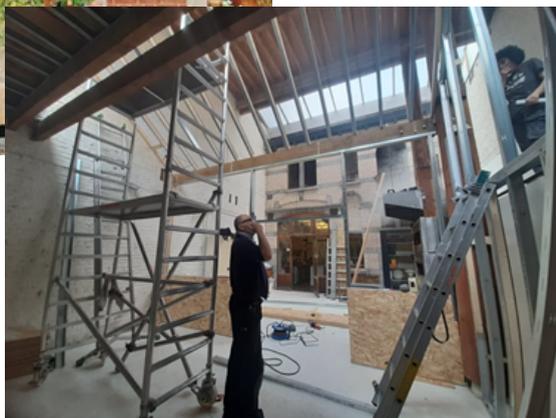
LA BOULANGERIE SANS PATRON par la coopérative LES TOURNIERES

Les Tournières ont participé en juillet 2021 à la reprise et au maintien de **l'ancienne boulangerie Un Pain C'est Tout, point de départ du projet de l'ASBL Sans Patron.**

La coopérative pérennise la boulangerie et y installe de nouveaux espaces solidaires (**cantine, bar et bureaux**) pour y développer les activités de l'ASBL.

Le collectif organise également des activités diverses et variées, accueille des groupes, fait parler de l'autogestion, de l'artisanat, de l'agriculture paysanne.

En plus de ce projet associatif, le bâtiment compte également trois logements hébergeant six personnes en situation de précarité. Un bureau associatif a également été installé afin de permettre un accompagnement de ces publics au plus proche.



PROJET LOGEMENT À TROOZ SUITE AUX INONDATIONS par la coopérative CORTIBEL

La coopérative immobilière sociale **Cortibel**, en partenariat avec le Relais social du pays de Liège et l'APL Le Cortil, a **rénové une maison 3 chambres afin de la mettre à disposition d'une famille en situation de précarité victime des inondations.**

Par le biais de l'APL, en collaboration avec le Relais social du pays de Liège, la famille bénéficie d'un **accompagnement social** en vue de leur reconstruction tant psychologique que physique et familiale. L'équipe sociale les accompagne également en vue de **leur insertion sociale et professionnelle tout en respectant le rythme de chacune.**

Après une période de location, la famille **aura l'opportunité d'acheter le bien qu'elle loue.** Le fondement de ce concept repose sur **la location avec option d'achat en pleine propriété** afin de permettre à des personnes ayant des bas revenus de devenir propriétaire.



Nos Membres

COHALA CORTIBEL DYNAMOCOOP ECO IMMOBILÈRE

FAIR GROUND
WALLONIE

HABITAT INVESDRE

HOME BUILD
SERVICE

IMMOTERRE L'AMBA LES MURANOS LES TOURNIÈRES

NOVACITIS SOLOGINNOV SUR LES RAILS