

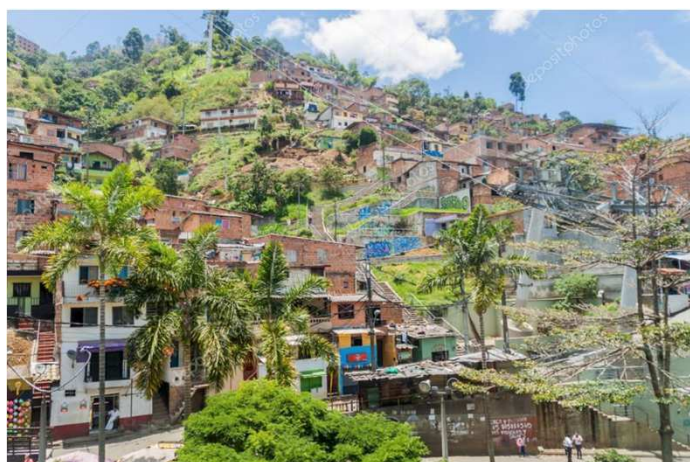
Grilles de réflexions Financement de l'habitat peu ou non spéculatif

RBDH - 30 JANVIER 2019



Medellin en Colombie

*le logement d'**intérêt** social*



Fonction sociale de la propriété dans des constitutions en Amérique latine

Spéculer, c'est quoi ?

*On parle de spéculation (immobilière) lorsque les bénéfices réalisés sont considérés comme issus d'une gestion « à risques », **sans qu'il s'agisse d'une activité professionnelle**. Différents critères sont pris en considération par l'administration pour prouver qu'il y a eu spéculation.*

(Fédération royale du Notariat belge)

=> Instauration d'une **taxe sur la plus-value immobilière** :

« Intention » de spéculer

Durée entre achat et revente

**-> la spéculation (immobilière) à long terme
en réchappe complètement**

Comprendre pour agir



Agir, mais comment ?

- 1) Pour des modèles peu ou pas spéculatifs**
- 2) Contre la spéculation (financiarisation)**

Politiques économiques actuelles

Cadre macro-économique européen

Cadre juridique de la propriété

Financiarisation des personnes

Financiarisation du logement

Financiarisation de l'économie

Des modèles inspirant ...



(1761 – Ecosse)
1844 – Pionniers du mouvement coopératif (Lancashire)



1898 – Garden City
Howard Ebenezer (London)

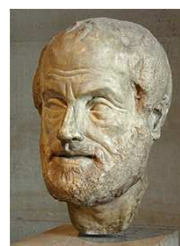


(Années 1930)
1969 – New Communities Inc. (Albany USA)

Des modèles inspirant ...



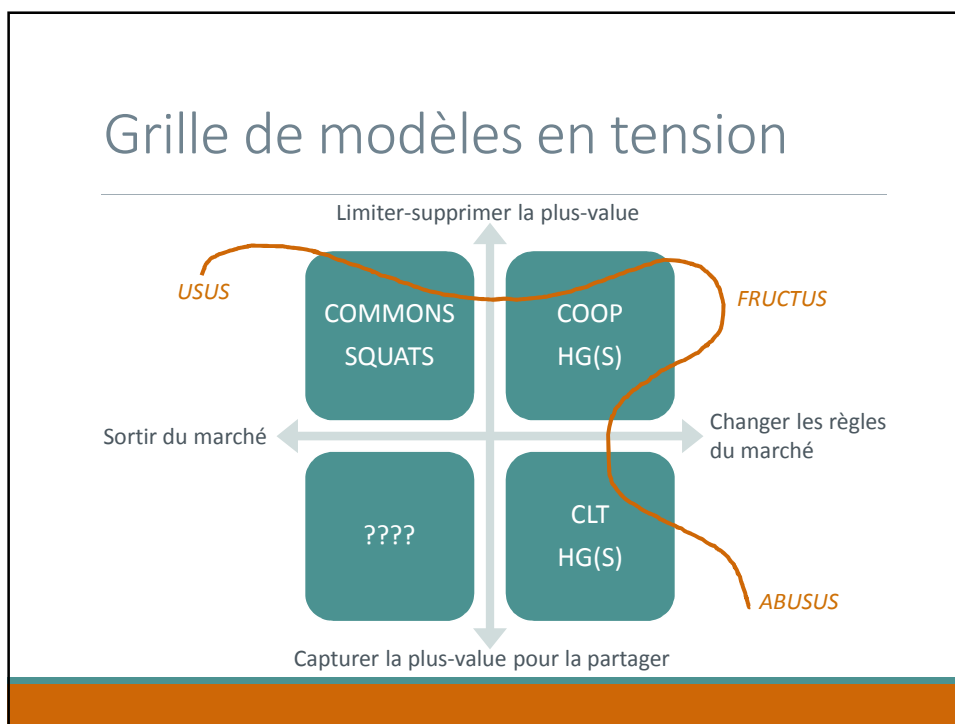
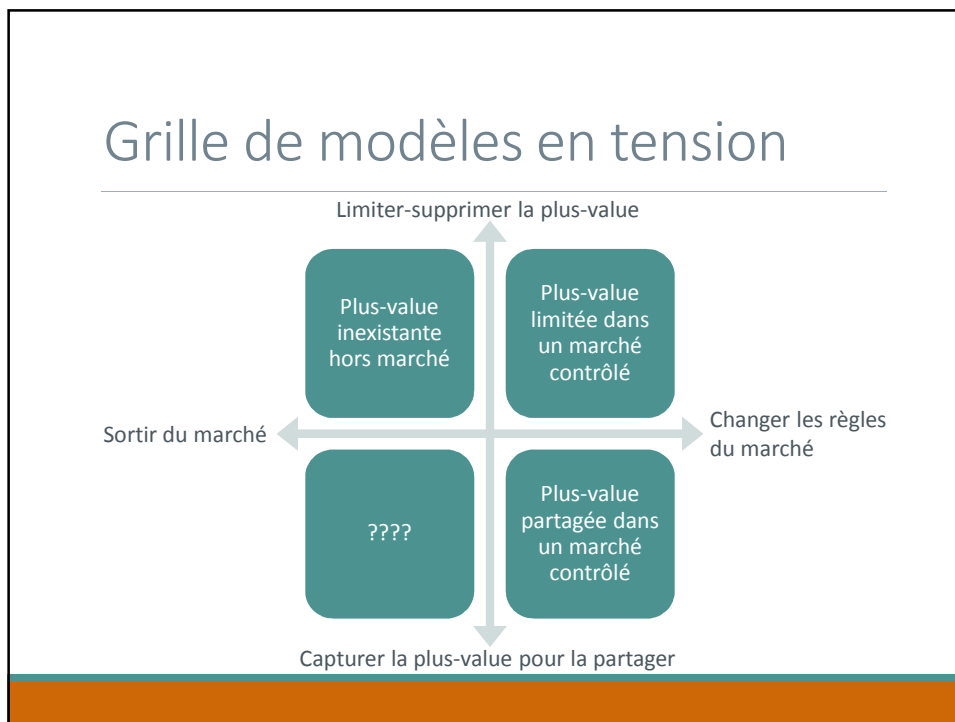
1976 – Muhammad Yunus crée la Grameen Bank (Bengladesh)



Aristote
« La propriété privée doit être tournée vers un usage commun »



(XVIIe Lorenzo Tonti - Italie)
Tontines africaines
À rotation ou à accumulation



Pourquoi ça marche ?

Ce n'est pas ...

Le statut juridique - ex : Fondations pour les grosses fortunes – multiples formes des sociétés coopératives

Des dispositifs a priori « anti-spéculatifs » : Le droit de démembrement (sol-foncier) – ex : spéculation à LLN

1. Un travail sur la **finalité** de l'habitat > sans but lucratif et/ou avec un intérêt « **légitime** » pour les individus et les communautés
2. Une **structure** qui gère en fonction de cette finalité (gestionnaires du CLT – coopérateurs - etc.) = **gouvernance qui veille à maintenir la finalité**
3. Des **mesures anti-spéculatives** (ex : droit de préemption) que la structure pourra elle-même mettre en application

Et financièrement ?

Ces habitats recourent souvent aux « banques alternatives »

TRIODOS – CREDAL – FDL - ...

Avec des montages financiers atypiques

- Credit Bullet
- Certificats immobiliers
- Parts de coopérateurs
- ...

15% habitat participatif à venir
(selon Maître Erneux)

Et des montages juridiques complexes

Ex : fondation pour le foncier + coopérative pour l'activité d'économie locale ou sociale + asbl pour l'organe de gouvernance

Critères de légitimité de la gouvernance ...

1. **Les contraintes découlent des nécessités du bien commun**
2. **Le pouvoir est exercé conformément à des valeurs partagées**
3. **Les dirigeants sont dignes de confiance**
4. **Le principe de moindre contrainte est respecté**

Pierre Calame – FPH
 « **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) »



En lien avec le Droit à la Ville



1. Promouvoir la fonction sociale de la terre
2. Exiger une gestion démocratique des territoires
3. Soutenir le droit de produire la ville > Production Sociale de l’Habitat
4. Maintenir le lien entre fonction économique et habitat dans les villes
5. Concevoir la ville comme bien commun, l’espace public comme bien commun

Lorena Zarate – Présidente HIC
 Colloque UNESCO Paris – décembre 2015

Approche globale

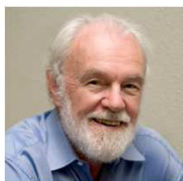


Grille d'actions (avec exemples)

	Fonction sociale de la terre	Gestion démocratique des territoires	Production sociale de l'habitat	Lien entre économie et habitat urbain	La ville comme bien commun
Finalité légitime	Bail foncier 50 ans max (Droit de superficie)	Shared Equity Home Ownership (Fiducie – Canada)	Porteurs d'utopies	Sortir du système BQ GECS (micro-crédit)	Village de Marinaleda (Espagne)
Gouvernance légitime	Referendum du canton de Bâle	Plan d'affectation des sols	Inhérent à l'habitat participatif	Passer du plan A au plan B (John Davis)	Pour une réforme démocratique (P. Calame)
Mesures anti-spéculatives légitimes	Revente interdite endéans les 10 ans du canton de Genève	Loi ALUR (France) B.R.S. O.F.S.	Co-décidées & gérées par les habitants	Taxation des plus-value	Charte anti-S à Paris Clauses anti-S pour accession sociale

Et en particulier pour l'habitat participatif auto-géré ...

1. Travailler des modèles juridiques plus adaptés
2. Promouvoir la subsidiarité active
 1. Partenariats Public (Privés) **Citoyens**
 2. Financer les « coûts de transaction » (comme recherches préalables d'information // CLT England – projet SHICC)



« Le droit à la ville, c'est le pouvoir collectif de remodelage des processus d'urbanisation » (David Harvey)

Et en particulier pour l'habitat participatif auto-géré ...

3. Réserver des terrains dans la ville
4. Exercer une fonction tutélaire macro-prudentielle qui protège aussi les crédits hypothécaires (type crédits à la consommation) utilisés par ces formes d'habitat



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

Merci !

Sans oublier une réforme de
l'enseignement de l'économie
(séminaire FGF 2018)



www.habitat-groupe.be

hgb@habitat-participation.be

