



Reposséder collectivement le sol de la ville ?

Une première approche
du CLT à Bruxelles



Banksy, « Crayon House Foreclosure », 2011

Reposséder collectivement le sol de la ville ?

Une première approche du Community Land Trust à Bruxelles

*As I went walking I saw a sign there
And on the sign it said « No Trespassing »
But on the other side it didn't say nothing,
That side was made for you and me.
This land is your land. This land is my land.*

*Alors que je marchais, j'ai vu un panneau
Et ce panneau disait : « Défense d'entrer »
Mais de l'autre côté, rien n'était écrit,
Eh bien, ce côté-là a été fait pour toi et moi.
Ce pays est ton pays. Ce pays est mon pays.*

Woody Guthrie, *This land is your land*¹

Un jour, un homme m'interpelle : *si nous parlons logement, alors, parlons propriété*. C'est le début d'un voyage. A première vue, être plein propriétaire de son logement fait souvent consensus : nous sommes chez nous, dans nos murs, à l'exclusion de toute autre personne. C'est le signe d'une vie réussie, notre patrimoine personnel durement acquis que l'on va léguer à nos descendants. Mais derrière cet idéal individuel, nous devons entendre un défi pour la société, assurer l'accès universel au logement. Comment faire ?

La propriété privée absolue régie par le marché ne fait ainsi pas que des heureux : on regarde nos sous dans la poche, d'un côté, les prix de l'immobilier qui montent, de l'autre. Et ça ne colle pas forcément : par exemple, le prix moyen d'un appartement a augmenté de 20,8 % ces cinq dernières années, à Bruxelles². Reprendre le fil de cette propriété privée, la comprendre au travers du logement, c'est pouvoir considérer le sujet autrement.

Plongeons dans cette histoire et précisément, en Angleterre, berceau de la propriété privée moderne, dont nous allons retracer le cours marquant et les enjeux philosophiques en évoquant le philosophe John Locke. Cette privatisation de l'espace se poursuit toujours aujourd'hui et nous en dirons quelque chose, depuis l'Angleterre jusqu'à Bruxelles, des espaces jusqu'aux logements.

En regard du droit à la propriété privée est né plus tard un droit universel au logement dont l'Etat est le garant. A Bruxelles, c'est la Région Bruxelloise qui est à la manœuvre. Quelle est son action en matière d'accès au logement ? Quelles sont ses limites ? Et quelles alternatives ?

Nous allons ainsi nous intéresser au principe du « Community land Trust », où Bruxelles fait figure de pionnier sur notre continent, au travers des réalisations du CLTB (Community Land Trust Bruxelles), producteur d'habitats pour des familles aux revenus limités. Le CLTB construit depuis 2012 un chemin singulier où la propriété partagée du sol est un fondement. Trois habitats sont terminés aujourd'hui et d'autres sont en phase avancée de réalisation.

Le CLTB a l'ambition de faire bien plus que de fournir du logement. Dans un second texte, nous prendrons la peine d'explorer cette vitalité, de comprendre au contact des personnes les signes concrets et les formes déployés³. L'enjeu n'est pas simplement d'avoir un toit au-dessus de la tête mais de construire la ville, concrètement, dans les liens, dans les murs et avec une vision politique. Le CLTB, acteur de l'émancipation ? Oui.

Mais commençons d'abord par la propriété privée, individuelle et absolue. Quand cela est-il né ?

Ma gratitude à ceux et celles du CLTB pour leur travail, leurs mots et, avant tout, ces habitants qui ont élargi leurs maigres heures pour me tendre une chaise, s'asseoir et discuter : Rokiatsu, Samir et Tsevi.

PARTIE I : Petit récit historique

Le mouvement des enclosures

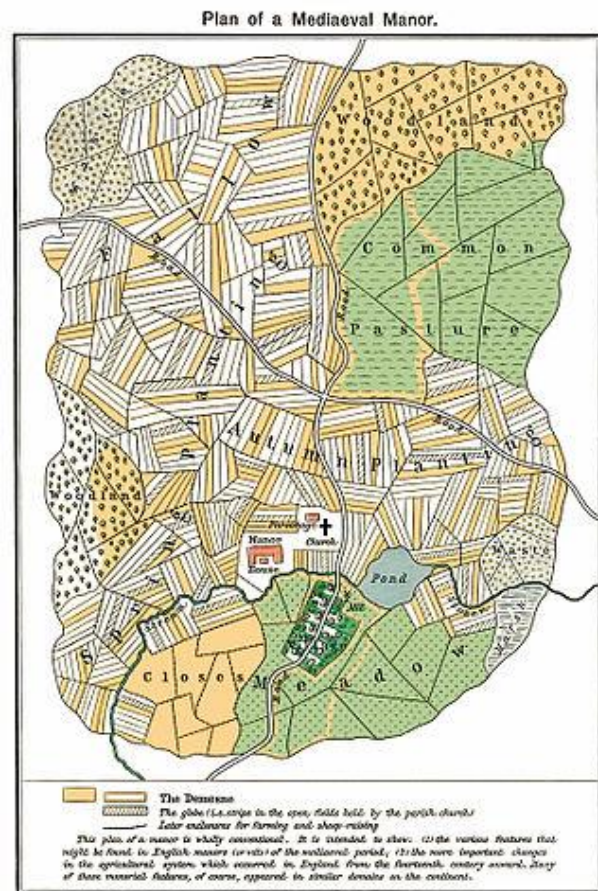
Au Moyen-âge, en Angleterre, la coutume du droit d'usage est répandue pour les terres agraires. Le seigneur possédait la terre car il détenait le pouvoir suffisant pour la défendre face aux agresseurs. Mais il n'était pas seul sur ce territoire, et certaines de ces terres servaient des usages collectifs : tout paysan pouvait venir y faire paître ses bêtes, sous certaines conditions. L'on parlait alors de droit oral de « vaine pâture. »

D'autres terres n'appartenaient pas au seigneur et leur propriété était partagée directement entre les habitants réunis au sein d'une communauté. L'usage et le fruit de ces terres étaient réglés par tous. C'est ce que l'on dénommait le droit de « vive pâture » sur des terrains appelés « communaux. »

Sur ces terres-là étaient également construites les habitations des villageois. Nous ne parlons pas alors de propriété collective inscrite dans un texte légal comme on le ferait aujourd'hui mais plutôt d'un droit coutumier, d'une coutume, d'une appropriation de l'espace pour son propre besoin, dans un ensemble plus vaste mis en commun.

Progressivement, au fil des siècles, des nobles puis des bourgeois négociants revendiquent par acte écrit officiel la pleine propriété de ces terres, chassant les petits paysans s'y trouvant, n'hésitant pas à détruire les habitations, marquant les limites de leur propriété par des haies, des bocages, des murets. Ce mouvement, l'histoire le retiendra sous le terme d'« enclosure », littéralement, la mise en clôture des terres. Cet acte s'apparentera à une révolution des classes riches contre les pauvres.

« Arrêtez-vous pour réfléchir à la façon dont les soi-disant propriétaires de la terre se sont emparés de celle-ci. Ils l'ont simplement saisie par la force, puis ont engagé des avocats pour leur fournir des titres



Plan d'une propriété médiévale. En haut à droite, un terrain communal de « vive pâture. »

de propriété. Dans le cas de la clôture des terres communes, qui s'est déroulée de 1600 à 1850 environ, les accapareurs de terres n'avaient même pas l'excuse d'être des conquérants étrangers ; ils prenaient franchement l'héritage de leurs propres compatriotes, sans autre prétexte que celui d'en avoir le pouvoir. »

George Orwell, « On the Origins of Property in Land », 1944

« Notre famille était très réticente à partir et est restée un certain temps, mais les incendiaires sont revenus et ont mis le feu à notre maison par les deux bouts, réduisant en cendres ce qui restait à l'intérieur des murs. Les gens ont dû s'échapper pour sauver leur vie, certains d'entre eux perdant tous leurs vêtements sauf ceux qu'ils avaient sur le dos. On a dit aux gens qu'ils pouvaient aller où ils voulaient, à condition de ne pas encombrer la terre qui leur appartenait de droit. Les gens ont été chassés comme des chiens. »

Betsy MacKay, paysanne, fin du XVIIIème siècle

Bien entendu, ce mouvement provoqua des résistances, voire de grandes rébellions comme en 1549 à Norwich où 16.000 paysans prirent possession de la deuxième plus grande ville d'Angleterre, pour l'administrer avant d'être vaincus quelques semaines plus tard par l'armée gouvernementale, garante du droit écrit.

Le droit anglais libéral entérinera explicitement la fin de la coutume au XVIIIème siècle, avec le droit de la propriété privée absolue, ou dit autrement, le remplacement de l'habitation des terres par le plus grand nombre par leur domination par quelques-uns⁴. Cet accaparement s'accompagnera du début de la destruction à grande échelle des espaces naturels, mis en boîte, comme le constatera amèrement le poète-paysan John Clare, dont l'enfance avait baigné dans la vertu des champs sans fin⁵.

L'acte de naissance de la propriété privée individuelle en Angleterre assemble ainsi trois niveaux édictés dès l'époque romaine :

- l'*usus* (le droit d'usage d'une terre) consacre le fait par exemple de résider au sein d'un logement ;
- le *fructus* (le droit de récolter les fruits d'une terre) offre le droit de tirer un revenu d'un bien immobilier, par exemple en cas de location ;
- l'*abusus* (le droit d'abuser d'une terre) permet de céder un bien, de le transformer ou de détruire tout ce qui se trouve dessus, y compris donc un logement.

L'intérêt de rappeler l'existence de droits coutumiers antérieurs au droit de propriété privée absolue est de nous rendre compte que l'accaparement du sol est lié à des enjeux politiques d'une part, et d'autre part, qu'il représente une lasagne construite de plusieurs couches et par exemple, *l'usus* et le *fructus* des terres peuvent être partagés entre différents acteurs et non réservés au seul propriétaire privé.

L'apparition des « Community Land Trust »

Procéder à une recomposition différente des droits de pleine propriété, à un « démembrement », a présidé à la naissance du « Community Land Trust » (CLT), ce principe apparu de manière décisive au tournant des années 70 aux Etats-Unis, alors que des familles afro-américaines décidèrent d'unir leurs forces sous le nom de « New Communities ».

Ces familles gagnèrent un accès à la terre en devenant collectivement propriétaire du sol, de manière perpétuelle. Sur celui-ci viendra se greffer un système de baux familiaux pour installer des résidences et enfin la création de coopératives agricoles pour travailler la terre. Techniquement, le sol devenait une propriété collective, une forme d'*abusus* et l'habitant ou le paysan louait le terrain dont il avait l'usage, c'est-à-dire *l'usus* pour l'agriculture ou l'habitation. Il pouvait retirer de la terre une récolte, un *fructus*.

A l'époque, nombre de familles noires étaient licenciées par leur patron, expulsées de leur maison, chassées de leurs terres parce qu'elles participaient au mouvement des droits civiques et s'enregistraient comme électeur⁶. Avec « New Communities », quelques-uns ont pu alors louer leur logement à la communauté dont ils faisaient partie, sans risquer d'être expulsés, sécuriser ainsi leur subsistance et maintenir leurs activités politiques.

Cette planche de salut de pas moins de 2000 hectares se révéla à l'époque la plus grande propriété détenue par la communauté afro-américaine aux Etats-Unis. Elle a fait parler d'elle et l'idée a essaimé ailleurs dans le pays, appliquée principalement de nos jours à des projets de logements urbains, aux Etats-Unis et au-delà. Nous allons y revenir.

La privatisation des espaces

Mais allons d'abord au bout de cette logique des enclosures. Elle a sonné la charge d'une volonté plus large de mainmise sur des espaces en Angleterre et ailleurs, par un nombre réduit de propriétaires privés. Les territoires possédés en commun suivant la coutume, bien qu'il en existe encore çà et là⁷, ont quasiment disparu, ne laissant régulièrement face à la propriété privée du logement que le seul acteur public, l'Etat, à la fois régulateur et défenseur du marché, ainsi que détenteur et producteur de biens immobiliers, et notamment de logements sociaux.

Le quadrillage des espaces agricoles privatisés va permettre un premier cadastre de fait, de meilleures méthodes de culture et donc de rendement, ce qui, doublé du phénomène de l'industrialisation, va offrir au capitalisme une double dimension : accumulation de plus-value par la production (de biens) et accumulation de plus-value par la dépossession (de territoires). La communauté comme la terre a ainsi été morcelée, rationalisée, atomisée, mise au service du profit capté par une partie de la population.

Au XVIIIème siècle et ensuite, les conséquences de l'expropriation des terres ont été décisives pour la population paysanne dépossédée, poussée par la faim vers les villes et les industries. Les formes collectives perdues seront réarticulées autrement, devenant la classe ouvrière. Elles développeront elles-mêmes des formes associatives qui mèneront à des coopératives, aux syndicats, aux mutuelles, et jusqu'aux cités-jardins, source d'inspiration des CLT⁸.

Les ouvriers anglais avaient leur dimanche et en profitaient pour retrouver les paysages des campagnes et se balader. Mais, c'était pour buter une fois de plus sur la propriété privée : régulièrement, l'accès aux forêts, aux campagnes ainsi qu'aux rivages est interdit. Des mouvements de contestation continueront sporadiquement jusqu'à aujourd'hui, réclamant en l'occupant que la terre appartienne à tous⁹.

« Actuellement, dans notre « démocratie propriétaire » (britannique, n.d.l.r.), près de la moitié du pays appartient à 40 000 millionnaires fonciers, soit 0,06 % de la population, tandis que la plupart des autres passent la moitié de leur vie active à rembourser leur dette sur un terrain à peine assez grand pour accueillir une habitation et une corde à linge »¹⁰.



Photographie d'enclosures au Sud
d'Hunter Bark
par Trevor Littlewood

PARTIE II : La ville privatisée

Pour bien saisir l'ampleur de ce phénomène de privatisation, il ne se conçoit pas qu'à l'échelle d'un ensemble de terrains visibles devant nos yeux, comme sur la photo reprise ci-dessus. Il devient par extension le devenir possible de nos démocraties, couvrant tout un territoire pour l'asphyxier.

La ville, elle-même, peut être grignotée par la privatisation des espaces publics et le mouvement « Occupy » de Londres, en 2011, en a fait les frais. Le mouvement a dû lutter pour trouver des lieux publics où pouvoir s'exprimer, refoulé d'espaces en apparence publics mais, dans les faits, aux mains du privé¹¹. Le mouvement des enclosures ne s'est donc pas terminé au XVIIIème siècle et la clôture, pourtant bien réelle, devient parfois invisible à l'œil nu¹².

La conséquence est que l'*usus* des publics peut être soumis au bon vouloir de propriétaires privés non seulement dans l'habitat dont l'on est locataire, mais aussi jusque dans les espaces urbains, appauvrissant la vie collective, excluant certains publics, limitant l'expression et les revendications de chacun.

Cet appauvrissement des usages des espaces dans la ville, la précarisation par la privatisation a pris un nouvel essor avec ce que l'on appelle la financiarisation du logement. Le logement étant une simple marchandise que l'on achète et que l'on vend sur le marché, il peut générer de longue date d'importantes plus-values pour leur propriétaire privé. Depuis les années 2000, un ensemble de sociétés financières injectent leurs fonds colossaux dans l'immobilier, comprenant les gains possibles et l'importance de la taille du parc immobilier pour influencer le marché.

C'est un phénomène similaire à celui observé dans les industries où l'on est passé du bourgeois propriétaire de son usine à des multinationales toujours plus puissantes, disposant d'un pouvoir important sur des segments du marché, rendant plus complexe l'opposition « ouvriers/patron ».

A présent, ces acteurs importants fondent sur la ville pour en maîtriser pour partie le développement, cherchant à redessiner des quartiers où ils possèdent nombre de bâtiments, et en retirer ensuite de plus grands bénéfices à la revente. C'est l'exemple de Berlin où en devenant propriétaire des 65.000 unités d'une société de logements sociaux en 2004, *Cerberus*, une société américaine de placement immobilier évaluée à 24 milliards d'euros, est devenue de facto le plus grand propriétaire du land berlinois, y ajoutant quelques années plus tard 30.000 autres logements. En 2011, cette société a réussi à introduire en bourse de Berlin une ancienne société de logement sociaux tout en continuant à augmenter son parc¹³.

Un ensemble de locataires se sont opposés à la politique libérale à l'œuvre en matière de logement depuis 2012, sous le nom de « Kotti & Co. » Ils ont notamment construit sur l'espace public devant leurs bâtiments une maison de la protestation, appelée « Gecekondu »¹⁴, point de départ d'une réflexion et d'une action politique s'étendant à toute la ville, visant à questionner la place des communautés étrangères dans Berlin, demander le gel des augmentations de loyer des logements sociaux privatisés et demander le retour de ceux-ci au sein de la propriété publique¹⁵.

Ainsi, l'enjeu de la propriété privée des espaces dans la ville est multiple et ne s'arrête pas à l'unique logement. Un espace n'est pas un terrain neutre, inerte, il est à la fois le lieu de conflits d'usage, d'exclusion de certains par d'autres, devenus propriétaires, de stratégie de spéculation liée à l'évolution du marché... En regard de cela, l'espace concerne l'ensemble des habitants dans leurs besoins essentiels et notamment :

- leur capacité à se loger,
- leur capacité à se nourrir,
- leur capacité à se déplacer librement,
- leur capacité à pouvoir disposer d'un lieu de parole publique.

Les « Community Land Trust » sont un outil pour permettre de répondre à ces divers enjeux liés à la propriété des espaces, en substituant à la propriété privée absolue une propriété collective perpétuelle du sol. L'exemple du « New Communities » nous a permis d'entrevoir cette richesse : permettre à une population de vivre plus dignement. Et à Bruxelles ?

PARTIE III : L'émergence du « Community Land Trust » de Bruxelles

La crise du logement bruxelloise

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, l'Etat belge construit des logements sociaux mais surtout soutient financièrement et massivement l'accès à la propriété privée individuelle, hors des centres-villes¹⁶. L'essor économique améliore la situation d'une grande partie de la population et les logements sociaux sont peu à peu délaissés par les habitants. Les pouvoirs publics, en conséquence, n'investissent plus, voire n'entretiennent même plus leur parc. La construction de logements passe ainsi globalement dans les mains du privé qui soumettent ceux-ci aux lois du marché.

Bruxelles est jusque dans les années 60 le premier bassin industriel du pays. Mais la récession des années 70 va toucher la ville et appauvrir sa population. Parallèlement, l'espace de la ville est reconfiguré pour l'automobile et l'on crée des bâtiments de bureaux de grande taille, effaçant au passage un ensemble de logements. Ce sera une part du phénomène de « bruxellisation »¹⁷.

Le projet « Manhattan » est emblématique de cette vision où à côté de la gare du Nord, 15.000 habitants furent expropriés dans les années 70 en vue de la construction de tours de bureaux devant donner au quartier un air de métropole américaine. La première phase de ce plan de 73 hectares s'appelait « la libération du sol », concentrant la propriété privée aux mains de quelques investisseurs après expropriation par les pouvoirs publics¹⁸.

Métropole belge, Bruxelles continue à aimer les populations immigrées qui se regroupent dans les grands centres urbains pour y habiter, alors que la ville de bureaux attire une population de l'extérieur qui vient travailler en ville tous les jours. De par son statut de capitale européenne, la ville capte aussi les expatriés européens qui se regroupent dans certains quartiers, fort prisés, voyant des investissements immobiliers conséquents. La ville se dualise : à la fois riche économiquement mais pauvre si l'on considère une bonne partie de sa population, résidant notamment dans l'ancienne zone industrielle, surnommée le « croissant pauvre »¹⁹.

Depuis les années 2000, l'afflux de population extérieure fait monter le prix de l'immobilier bruxellois, n'offrant la possibilité de l'accès à une première propriété privée individuelle – aidée par les autorités – qu'à une frange plus étroite de ménages, capables de mobiliser des moyens de départ suffisants. Entre 2000 et 2010, le prix des logements a doublé et depuis, il continue d'augmenter²⁰.

D'autre part, le parc de logements sociaux, permettant aux plus pauvres d'accéder à un bien décent, atteint moins de 8 % de l'ensemble du marché, poussant les populations à vivre comme locataire sur le marché privé, en dépensant des sommes toujours plus élevées pour se loger dans des conditions parfois

fort mauvaises. Par exemple, en 2001, 4 enfants sur 10 vivaient déjà dans des logements où il manque au moins une chambre par rapport au calcul fait sur base de la composition de famille²¹. L'autre solution pour ces familles est de quitter la Région bruxelloise pour s'installer en périphérie.

Ainsi, traduits en chiffres, pour la moitié des ménages bruxellois, la part des revenus dépensée pour le logement excède 40 %. Le nombre de Bruxellois en attente d'un logement social atteint fin 2020 128.000 personnes, soit 1 Bruxellois sur 10²².

A côté des logements sociaux, la Région bruxelloise propose aux propriétaires privés n'occupant pas leur bien de le mettre en location via des « Agences Immobilières Sociales » (AIS). Le mécanisme est simple : le propriétaire loue son bien à un prix inférieur au prix du marché, mais ce loyer est garanti, ainsi que la gestion du bien par l'AIS. L'AIS paie enfin une petite partie du loyer pour que le locataire bénéficie de son côté d'une baisse supplémentaire. L'argent public investi va donc directement dans les mains du propriétaire privé, celui-ci bénéficiant au passage d'une réduction de TVA si le logement est neuf, d'une exonération du précompte immobilier, ainsi que de la couverture par l'AIS pour tout vide locatif.

Des investisseurs immobiliers s'engouffrent dans la brèche et des projets d'ampleur se construisent avec l'objectif préalable de les louer via ce système. Le rendement demeure intéressant en regard d'autres placements financiers et surtout, sans risque. La revente à terme peut, elle, apporter une plus-value conséquente quand nous savons qu'entre 2015 et 2019, le prix des appartements a augmenté en moyenne de 15 %²³.

Ainsi, à Bruxelles, l'argent public ne sert pas de manière décisive à construire de nouveaux logements sociaux sur lequel l'Etat a le contrôle. La Région bruxelloise aide plutôt les propriétaires privés selon quatre mécanismes. Tout d'abord, il favorise l'accession à la propriété d'un premier logement pour les ménages de classe moyenne via l'abattement des droits d'enregistrement. Deuxièmement, il soutient financièrement une partie des biens mis en location sur le marché, via le système des AIS. Troisièmement, la société de développement public CityDev et le Fonds du Logement construisent chacun des logements destinés à être revendus aux particuliers. Enfin, le Fonds du Logement propose des crédits hypothécaires avantageux aux ménages plus modestes.

Cette volonté politique d'aider les classes moyennes à se fixer à Bruxelles s'explique par la perspective des impôts sur le revenu plus importants que la Région va récolter en aval. Mais que faire pour tous ceux et toutes celles qui ne peuvent accéder à cette marche de l'escalier et qui ne trouveront pas de réponse suffisante du côté du logement social ou du logement privé subsidié ?

Cette absence de réponse structurelle des autorités a mené à diverses initiatives bruxelloises rassemblant autant des militants que de simples ménages en situation de mal logement. Cela va de la création des Unions des Locataires dans les années 1970 au Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) au début des années 90. En 2006, un ensemble d'acteurs associatifs a lancé le « Ministère de la crise du logement », pour attirer l'attention du public, et chercher des solutions. Cette action collective a préparé le terrain, quelques années plus tard, à la création du « CLTB ».

Une alternative à la pleine propriété privée et publique : le CLTB

Face à la situation de crise du logement, le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) s'est donc constitué en 2012 au départ du rassemblement de plusieurs acteurs associatifs tels que la Maison de quartier Bonnevie à Molenbeek, Periferia dont le cœur d'ouvrage est de développer des dynamiques d'habitants ou le CIRE, une organisation investie par l'accueil et l'intégration des migrants.

Ceux-là et d'autres ont convaincu la Région bruxelloise d'envisager le principe général du CLT, de débloquent des moyens pour financer concrètement la construction de logements sous cette forme, par le biais d'un nouvel acteur, le CLTB donc, et d'inscrire dans le code du logement²⁴ en 2013 le CLT comme une manière de mettre à disposition des logements par la Région à côté du logement social.

Le CLTB était sur les rails, mais qu'est-ce qui le rend particulier ? Il produit de l'habitat qui n'est ni soumis entièrement à la loi du marché libéral où le profit et l'appropriation exclusive de l'espace sont la règle, ni soumis entièrement à l'autorité publique qui détient ses biens immobiliers et les administre de manière pleine et entière. Ce à quoi le CLTB a donné corps est tout simplement un troisième terme propriétaire : la société civile, le corps social qui s'intercale entre la personne privée et l'Etat lui-même.

C'est le terme de « Community » qui est ici désigné. Il avait donné son nom à l'expérience de ces familles noires américaines rassemblées du côté d'Albany. Dire « New Communities », comme on dirait « nouveau départ pour la société. » Le CLTB vise l'acte concret de fondement d'une entité collective nouvelle par l'appropriation du sol. Le sol devient partagé, possédé en commun, et fondé sur le droit. Il peut être garanti dans le temps, à titre perpétuel.

Avec le CLTB, le sol, cependant, n'est pas une propriété construite par les seuls intérêts mutuels d'habitants comme avec le « New Communities ». L'autorité publique conserve une part de pouvoir, ayant subsidié l'achat du terrain. Les habitants ont bénéficié d'un prêt personnel auprès du Fonds du Logement²⁵ et le système implique qu'ils ne pourront pas tirer le meilleur profit en cas de revente : la plus-value personnelle est limitée à 25 %, permettant de freiner la hausse des prix du marché de l'immobilier. Enfin, le secteur associatif, à l'origine du CLT, complète le trio.

Le système des trois tiers propriétaires du sol forme une synthèse morale de l'histoire de la propriété privée du logement. Là où le mouvement des enclosures se révélait être un acte de dépossession complet de la terre commune par quelques-uns, appuyé par le droit écrit face à l'usage coutumier, le CLT apparaît un acte de dépossession partiel par trois acteurs pour « reposséder » ensemble une part commune, mais cette fois en s'appuyant sur le droit écrit opposable à un tiers, ce dont ne disposait pas les paysans des « communaux », autrefois.

A présent, un mécanisme a extrait de façon pérenne le sol de la spéculation. Le prix du logement ne va plus suivre uniformément la loi de l'offre et la demande. Deux bémols apparaissent : une plus-value limitée à 25 % en cas de revente demeure importante, d'une part, et d'autre part, le CLTB ne concerne fin 2020 que 48 logements. Cependant, les perspectives s'avèrent importantes. Nous allons y revenir en conclusion.

PARTIE IV : Propriété privée, droit au logement, droit à la ville

La philosophie de la propriété privée absolue

La propriété privée moderne est née d'un mouvement lent construit sur plusieurs siècles et qui a débouché sur l'inscription en droit de cette propriété privée. Alors qu'elle était dans les faits un acte de dépossession de terres communes en Angleterre, le droit a sanctuarisé cette propriété privée, à présent défendable par l'Etat, quitte à utiliser la force si nécessaire. Ce changement n'était pas que concret. Il a été accompagné d'un discours de légitimation : le droit à la propriété privée.

Le droit à la propriété privée est consacré dans des textes fondateurs comme la Déclaration des droits de l'homme, en 1789 où la propriété privée est posée comme naturelle et imprescriptible (article 2), inviolable et sacrée (article 17). Elle réapparaît plus tard dans la Déclaration universelle des droits de l'homme en 1948, au lendemain de la guerre : « Tout le monde a droit à la propriété »²⁶. Cette inclusion peut paraître un peu étonnante mais nous devons saisir que la propriété est ici inséparable de la liberté.

Sa formulation en 1789 intervient dans un contexte précis : celui d'affranchir les citoyens du pouvoir monarchique et féodal arbitraire tout puissant et de lui opposer la loi et le droit civil. Il s'agissait donc de protéger les propriétaires de tout pouvoir contraignant par nature, et nous avons vu cependant que cette protection ne s'arrêtait pas au monarque mais s'étendait aux paysans disposant auparavant d'un droit d'usage. Propriété privée signifie littéralement « priver » les autres d'un bien.

Le philosophe John Locke est le père de cette conception libérale de la propriété qui court jusqu'à nos jours²⁷. Que nous dit-il, dès la fin du XVII^e siècle ? Plusieurs choses. Premièrement : la propriété est un droit naturel, c'est-à-dire qu'elle fonde chaque individu avant même que l'Etat n'apparaisse. A charge de ce dernier de défendre la propriété de ses citoyens. C'est d'abord l'intégrité de chacun (chacun est propriétaire de soi) mais aussi de ce qui lui appartient. Ainsi, les terres, les biens et le logement font partie de ces propriétés.

Deuxièmement, la propriété d'un bien naît parce qu'elle découle de son propre travail. Ce n'est pas un droit de naissance ou un trésor de guerre : « Je travaille cette terre, j'y bâtis. Elle m'appartient. Je peux profiter des fruits qu'elle m'offre. Je mérite donc cette propriété et je ne la dois à aucun statut. » Enfin, troisièmement, le propriétaire fait ce qu'il veut de son bien et personne ne peut lui contester cela. On peut dire ici qu'il s'agit d'une propriété absolue.

Derrière ces considérations, Locke charge la propriété privée de valeurs qui vont être selon lui positives pour l'individu d'une part, pour la collectivité d'autre part. Etre propriétaire garantit d'abord que l'homme s'autogouverne, qu'il assure lui-même sa subsistance. Mais la justification collective de la

propriété privée absolue est plus étonnante : en s'appropriant une terre, son propriétaire veille à laisser suffisamment de ressources pour les autres. C'est ce que l'on appellera la « clause lockéenne ». Celle-ci se traduit par la tempérance du propriétaire : raisonnable, il n'acquiert que la surface qu'il peut travailler lui-même, suivant ses propres forces limitées.

Pour Locke, il existe ainsi une justice sociale, car la terre est suffisamment abondante pour que tout le monde puisse s'en approprier un morceau et devenir propriétaire privé, de manière raisonnable. A vrai dire, Locke a pensé sa propriété privée pour de grands espaces vierges, en Angleterre et aux Etats-Unis où la terre est abondante.

Ce raisonnement apparaît peu plausible dans les grandes villes d'aujourd'hui, où chaque mètre carré est soumis le plus souvent à la spéculation immobilière, mais même à l'époque contemporaine du philosophe, cela ne correspondait pas aux réalités des paysans qui viendront s'entasser dans les villes, dans des conditions déplorables, sans devenir propriétaires bien entendu. Disposer d'une force de travail n'a donc pas suffi puisque ses fruits ont été capitalisés par les patrons d'usine.

Que penser de cette injustice ? Vient ce moment de révolte des pauvres démunis face aux propriétaires qui leur imposent le droit de propriété de Locke. Ne pas respecter ce droit de propriété fait-il des pauvres des êtres immoraux ? Ou ces derniers peuvent-ils rejeter un droit pour lequel ils n'ont pas été inclus et dont ils sont les seuls à porter la contrainte ?

Ce droit d'attribution exclusif d'un bien par une personne mérite qu'il soit négocié de part et d'autre, pour devenir acceptable socialement, qu'il fasse l'objet d'une convention²⁸. C'est la solution juridique, que le droit soit écrit autrement, afin qu'il inclue non plus seulement une logique attributive (ce qui est à moi, ce qui n'est pas à toi), pour imposer la loi du plus fort, mais inscrive aussi une logique distributive (l'écart légitime entre ce qui est à moi et ce qui est à toi).

Au XIXème siècle, l'accès au logement pour le monde ouvrier va intéresser les penseurs socialistes. Dans « La question du logement », Friedrich Engels, compagnon de Karl Marx, constate les ravages liés aux conditions de vie des ouvriers. Certains penseurs de gauche de l'époque défendent l'accès des ouvriers à la propriété privée en transformant le loyer payé en achat progressif du bien, afin de mettre fin à l'exploitation des propriétaires face aux locataires. On pourrait appeler ceci le capitalisme populaire, la construction d'une capacité financière privée des classes populaires.

Mais Engels y est complètement opposé.

Il voit dans cette demande d'accès à la propriété individuelle la division des ouvriers en petits propriétaires individualistes soumis aux règles du marché et donc plus occupés au remboursement de

leur logement personnel qu'à la solidarité avec les autres travailleurs. Loin de défendre une société d'accumulation de capitaux, Engels veut mettre fin à l'oppression des travailleurs par la révolution où l'on s'empare des usines et des moyens de production d'une part et d'autre part, où l'on exproprie collectivement les propriétaires en abolissant la propriété privée²⁹.

C'est la solution de la révolution, la prise de pouvoir directe sur la terre, une révolution des pauvres qui répondrait à la révolution des riches lors du mouvement des enclosures. Cette possibilité est peu plausible en Belgique, aujourd'hui vu que l'idéal collectif demeure la propriété privée.

Mais retenons ici deux éléments forts de la théorie de John Locke et leurs limites.

1. La propriété privée individuelle est acceptable dans une société abondante en terre, sans limite

Or, non seulement, à un niveau d'échelle moyen, Bruxelles est un territoire corseté par les deux autres régions fédérales et doit faire cohabiter le logement avec d'autres types de fonction sur son sol³⁰ dans les conditions actuelles du marché de l'offre et de la demande, mais de plus, à l'échelle de la planète, depuis le rapport Meadows de 1972 au moins, nous considérons que nous habitons une terre aux ressources finies et pour lesquelles nous approchons progressivement des limites³¹.

2. La propriété privée individuelle et absolue va être accessible à tous, moyennant travail, permettant à chacun d'assurer sa subsistance.

Ce n'est évidemment pas le cas, ni à l'époque des enclosures, ni à l'époque de la révolution industrielle, ni aujourd'hui à Bruxelles où l'impossibilité d'accéder à la propriété pour un nombre grandissant d'habitants même s'ils possèdent un emploi est due notamment au prix élevé de l'immobilier, sans mesure avec la valeur matérielle objective du logement construit dessus.

Qu'opposer à ce droit de propriété et à la mainmise du marché, transformant le logement en marchandise ?

La philosophie du droit individuel au logement

La Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 mentionne à l'article 25 le droit au logement comme faisant partie des éléments garantissant un niveau de vie suffisant à tout citoyen. Dans la Constitution belge, il est inscrit, à l'article 23, le droit à une vie conforme à la dignité humaine, et cite pour ce faire notamment le droit à un logement décent.

La traduction de ce droit constitutionnel prend diverses formes en Région bruxelloise, via le Code du logement, inscrivant dans ce texte légal la volonté publique de mettre à disposition des logements

financièrement abordables pour les Bruxellois. Le Code du logement évoque entre autres les organes nécessaires pour réaliser ce but (sociétés de logements sociaux, Fonds du Logement, AIS...), la lutte contre le logement insalubre, jusqu'à la réquisition possible de logements vides...

Dans les faits, l'action publique en Région bruxelloise est insuffisante comme nous l'avons vu plus haut, et, par exemple, détaillant de manière frappante ces mesures, la chercheuse Alice Romainville finit par intituler son texte : « L'impossible droit au logement à Bruxelles »³². Elle conclut que la production de logements, aux mains du privé, n'est pas reliée aux besoins des Bruxellois de se loger mais tout simplement au pouvoir d'achat des Bruxellois les plus fortunés.

La Région bruxelloise cherche donc à renforcer l'accès individuel à la propriété privée individuelle, ce que traduit bien l'ancien ministre des finances bruxellois, Guy Vanhengel, en 2006 : « *le fait que le gouvernement fasse l'impossible pour inciter les Bruxellois à devenir propriétaires de leur logement doit être une volonté partagée par tous. C'est une forme de ce que je pourrais appeler « l'incitation au capitalisme populaire », auquel nous incitons les Bruxellois...* »³³.

A Bruxelles, l'aide au logement voit donc largement l'argent public collectif être ainsi destiné aux propriétaires privés aidés, ce qui encourage par ricochet les lois du marché et la spéculation immobilière.

Ce droit au logement, plus généralement, est vécu comme un droit individuel de chaque citoyen. Or, l'acteur majeur du droit au logement, ce sont les pouvoirs publics. Ils définissent le droit collectif au logement dans leur politique de soutien, en envisageant la situation particulière du citoyen et de ses revenus tournés idéalement vers l'acquisitif.

La philosophie du droit collectif à la ville

A côté du droit au logement, il existe un droit non inscrit dans des textes légaux en Belgique ou ailleurs : le droit à la ville. Si le droit au logement peut être construit de manière individuelle, le droit à la ville est d'abord collectif³⁴. En trois mots-clés, ce droit à la ville se définit par la gratuité, l'accessibilité et le caractère composite de la ville.

Au-delà du logement, il s'agit ainsi de donner un accès véritable à l'espace de la ville existante³⁵. Cet accès peut se traduire par un droit d'usage collectif, tout comme les paysans féodaux disposaient d'un droit sur l'usage des terres appartenant au seigneur : le droit de prendre place dans l'espace, d'être reconnu, légitime, de pouvoir aussi se servir de la terre et de la ville pour en tirer des fruits (un travail, de la nourriture, de la valeur, des relations sociales...).

Ce droit d'usage a été réduit à la fois par la propriété privée, et également, par le contrôle privé progressif de l'espace réputé public, comme nous l'avons vu. Découper les espaces de la ville, c'est la diviser en terrains pour en faire le commerce et dominer la population. Il n'est pas facile aujourd'hui de se loger pour certains, mais aussi d'occuper la ville, d'y trouver du travail, d'y être soigné, de se nourrir même sans grand moyen...

C'est ainsi que l'on défend le droit de redéfinir collectivement la ville entre habitants pour qu'elle ne soit l'apanage ni des propriétaires privés, ni de la vision de l'Etat. Ce travail collectif est construit à la fois par des gestes quotidiens, de l'ordre de la coutume, des habitudes, tout comme naissent des actions plus structurées, militantes. Ces formes mêlées garantissent une ville composite, à la fois hétérogène dans ses usages et hétérogène dans ses individus.

Le droit à la ville est une volonté de prendre son destin en main, non de s'adresser au guichet ouvert par l'Etat. Un troisième terme est institué, la société civile, le tissu bigarré des habitants, des usagers, des acteurs associatifs, etc. Cette redéfinition n'est pas un geste unique comme une révolution – marxiste ou autre - mais un processus, c'est-à-dire un mouvement continu, composite, mouvant³⁶.

Avec le droit à la ville, Lefebvre différencie ainsi la propriété de l'appropriation. Avec l'appropriation, un individu ou un groupe occupe un espace – temporairement ou non - dont il n'est pas nécessairement le plein propriétaire, pour lui donner une identité, une couleur, un usage, voire plusieurs, à côté d'autres individus et groupes qui lui coexistent. Cette pluralité traduit ainsi une volonté des habitants de ne pas enfermer la ville dans des usages uniques et réservés, localisés au sein de clôtures privées, visibles ou non. Le droit à la ville s'oppose aux enclosures.

PARTIE V : La propriété par la société civile

Nous listons ainsi trois visions de société concernant l'aide publique au logement :

1. Encourager l'accès direct à la propriété privée individuelle du plus grand nombre (c'est la politique de la Région Bruxelloise en aidant principalement les classes moyennes dans un marché spéculatif tentant de lier le droit à la propriété privée et le droit au logement) ;
2. Rendre la propriété publique en laissant l'Etat maître de la production de logements (c'est la politique de construction de logements sociaux où l'Etat retient des logements hors du marché spéculatif, au nom du droit au logement) ;
3. Fonder autrement le droit de propriété en mettant au centre la société civile (c'est par exemple la politique des trois tiers propriétaires du sol en commun où des acteurs de nature différente organisent ensemble la propriété du sol hors du marché spéculatif, mêlant le droit de propriété, le droit au logement et le droit à la ville).

La troisième piste, celle de la société civile, est celle choisie par le CLTB. Elle est écrite dans le droit, à Bruxelles. Le droit protège mais il peut protéger autant le bourgeois du XVII^{ème} siècle qui veut s'approprier pour lui seul les terres sur lesquelles vivent des paysans que la population noire américaine luttant pour sa subsistance dans les années 70's. Le droit est le lieu où s'écrivent des visions parfois divergentes de la société.

Il est notamment le résultat de combats politiques et ici, celui d'acteurs associatifs bruxellois et de leurs publics : convaincre les pouvoirs publics bruxellois de reconnaître cet outil neuf dans sa politique de logement, de le subsidier, de lui permettre de passer à l'acte.

S'il faut décrire le CLTB, ce ne sera pas en le réduisant à sa conception juridique de la propriété mais en affirmant son identité : un acteur de l'émancipation par l'outil du logement et du partage de sa propriété. Ce partage transforme le logement individuel en question sociale, réunissant diverses parties.

Nous parlons de cet acteur d'émancipation tout comme les maisons médicales sont des actrices d'émancipation par l'outil du soin, comme les écoles devraient être à chaque fois des outils d'émancipation par l'apprentissage. Ces trois acteurs ne doivent pas trier leur public selon des valeurs, mais d'abord répondre à des besoins élémentaires et universels, notamment pour ceux possédant le moins financièrement.

Ces acteurs ont leurs réalités, leurs outils techniques, leur secteur mais ils se retrouvent pour partager avec d'autres un droit à la ville, travaillant à rendre celle-ci accessible à plus d'individus, à les rassembler pour construire de la capacité individuelle et collective, à travailler au plus proche, depuis les quartiers, et à viser un changement jusqu'à la métropole, elle-même.

La privatisation de la ville n'est pas terminée, ainsi que sa politique d'atomisation du tissu collectif, de séparation des individus, de dépossession des espaces en disant ce qui est « le mien » et ce qui est « le tien », laissant libre cours au marché pour fixer le prix de la limite entre chacun. Grâce au capital, le plus riche fixera ses limites au plus pauvre, limites notamment physiques et géographiques.

L'enjeu fort du CLTB se situe là : avec ses membres, ces familles en attente d'un logement parfois depuis de nombreuses années, retrouver à chaque nouveau projet d'habitat, l'élan initial qui a donné naissance à cette association en 2012, la constitution d'un « nous », l'affirmation d'une histoire collective où la société civile fait effraction dans le droit au logement pour définir la propriété autrement que par le marché privé ou la propriété publique.

Telle sera l'aventure : accompagner des futurs habitants dans leur désir de logement, vivre avec eux et d'autres cette prise de conscience que le logement n'est pas qu'une affaire privée mais qu'elle convoque des liens et des usages avec un voisinage, la ville, la société. Face à la dépossession des enclosures, reposséder collectivement la ville, à la fois dans le quotidien et par la politique des trois tiers propriétaires du sol.

Comment la rencontre entre cette conception de la propriété et ces simples habitants en quête de logement vit à l'intérieur ? Ce sera l'objet de la prochaine analyse, non plus aborder la propriété privée et, par cercles concentriques, le CLTB comme alternative, mais cette fois, rentrer à l'intérieur, parler avec des habitants, des compagnons de route, des travailleurs. *In bocca al lupo !*

Conclusions

A la fin du voyage dense et ample de cette analyse, avons-nous une autre image de la propriété privée, nous qui, souvent, ne jurons que par elle ? Posons-nous la question autrement : que serait Bruxelles avec cette politique des trois tiers du CLTB ?

Ces principes du CLTB sont connus.

1. C'est le savoir froid d'un modèle de propriété particulier et hybride fondé par le droit écrit où l'individuel et le collectif sont articulés.

C'est le squelette, si l'on veut.

2. C'est le récit d'individus qui, comme tant d'autres, désirent trouver un logement convenable dans une ville soumise à la spéculation immobilière.

C'est la chair de ce corps.

3. C'est la rencontre à hauteur du sol entre ce modèle et cette communauté d'individus. Le modèle offre aux futurs habitants un logement durable et un double tiers : ils ne s'asseyent pas à la table sans être entourés de représentants du pouvoir public et du monde associatif proche. C'est une loi de toute ville : à Bruxelles, en sortant de chez soi, l'on n'est jamais tout seul.

Cette fois, le corps se met à marcher.

Et ainsi, nous pourrions envisager la propriété de Bruxelles autrement que par la propriété privée absolue ou le recours unique et direct de l'Etat. C'est la politique des trois tiers.

1. Le niveau logement

Une propriété individuelle accessible du bâti répond au droit au logement des habitants de Bruxelles. Cette propriété s'inscrit dans une politique de maintien de l'accessibilité pour ceux et celles qui viendront ensuite : le prix du logement en cas de revente ne doit pas suivre la loi du marché, évitant à d'autres futurs habitants de devenir victimes de la spéculation.

2. Le niveau habitat

Un habitat, où une communauté d'habitants se construit elle-même, se noue à l'altérité d'autres gens qui les entourent. Ce sont ceux et celles du voisinage qui pourraient utiliser un espace partagé (un jardin, une salle, etc.), ceux et celles des autres habitats et des membres de l'association, ceux et celles de l'associatif qui construisent avec eux le CLTB, ceux et celles des pouvoirs publics qui sont à la fois un pouvoir subsidiant et une partie prenante dans la gestion du sol. Se maintenir sur la crête de ce chemin, donner une place à tous, est un défi.

3. Le niveau ville

La faiblesse des habitats du CLTB est qu'ils ne peuvent à la fois avoir la finesse nécessaire pour que vivent des groupes d'habitants, inventer du « nous » à chaque fois, et, simultanément, devenir un acteur de la ville à grande échelle, représentant un grand nombre de logements au sein de la politique du logement. Autrement dit, disposer à la fois de la délicatesse du papillon et de l'emprise suffisante face aux grands prédateurs. Parallèlement, nous l'avons vu, la politique publique du logement à Bruxelles est dans une impasse face aux besoins des habitants. Gardons bien sûr l'idée de produire des logements sociaux pour des habitants locataires. Mais, à côté de cela ?

En Grande-Bretagne, le parti du Labour a commandé en 2019 une étude à des chercheurs indépendants, étude qui a pris le nom de « Land for the many », pour imaginer une troisième voie³⁷. D'abord, taxer la plus-value immobilière issue de la spéculation. Nous pourrions imaginer cette taxation à Bruxelles autant à propos des loyers de location dépassant les grilles de référence mises en place par la Région que sur la part jugée spéculative des biens immobiliers mis en revente, à plus forte raison s'il s'agit de biens immobiliers qui ont fait l'objet de contrats AIS³⁸.

L'argent généré par cette taxe pourrait alimenter un fonds, un « Common Ground Trust », qui reprendrait le principe d'un démembrement du sol et du bâti bruxellois. Le « Common Ground Trust » pourrait ainsi acquérir des biens dont elle conserverait la propriété collective du sol, tout en permettant la propriété privée du bâti. Cette repossesion collective à plus grande échelle pourrait soutenir la sortie progressive du logement bruxellois du marché spéculatif, et pérenniser l'accès au logement.

La captation d'une part de la plus-value par les pouvoirs publics inverserait la politique actuelle où l'Etat réalise le droit au logement en grande partie en soutenant financièrement la propriété privée, perdant tout contrôle sur le devenir du logement et de la destination des aides financières.

Ce serait une piste pour permettre une montée en échelle du principe du CLT, s'opposer à ces sociétés financières spéculatives qui, côte à côte, possèdent une taille grande assez pour imposer leur vision de la ville et de la propriété, de comment la population doit vivre. Ou plutôt, elles décident qui reçoit le droit de vivre dans la grande ville devenue clôture : avec quel espace, quel confort et finalement avec quelle dignité.

¹ Chanson essentielle dans l'imaginaire populaire américain, « This land is your land » est née en 1940, nourrie par la « grande dépression », les bords de route usés par les perdants du rêve américain. La chanson a été écrite en réaction à « God bless America », louant pour sa part la grandeur de l'Amérique éternelle, la bonté de Dieu et un pays juste avec chacun.

² Entre 2015 et 2020, selon le baromètre 2020 de la fédération belge du notariat. (Voir <https://www.notaire.be/download/%252Fparagraph%252F5ff59e8c24644.pdf>)

³ Emmanuel Massart « Reconstruire la ville par un réseau d'habitats ? Une autre approche du CLT à Bruxelles », SAW-B, juin 2021.

⁴ Notons que « Habitation » n'apparaît pas ici dans le sens précis de « maison » mais dans un sens élargi, dans l'esprit de l'habitat : la façon de s'approprier selon ses besoins un espace ouvert et partagé. Voir l'analyse de Emmanuel Massart « Les chemins de l'habitat : rendez-vous avec la ville ! », Saw-B, 2020 (<https://saw-b.be/publication/les-chemins-de-lhabitat-rendez-vous-avec-la-ville/>).

⁵ Il écrit dans un de ses poèmes, « Mores » : *L'enclosure est venu et a piétiné la tombe / Des droits du travail et a laissé le pauvre esclave... Et les oiseaux, les arbres et les fleurs sans nom / Tous ont soupiré quand l'enclosure de la loi sans loi est venue*. Voir Georges Monbiot, « Le poète de la crise écologique, il y a 200 ans », *The Guardian*, 9 juillet 2012 (<https://www.theguardian.com/commentisfree/2012/jul/09/john-clare-poetry>).

⁶ La loi « Voting Rights Act » contre les discriminations raciales dans l'exercice du droit de vote venait d'être votée en 1965.

⁷ Il demeurerait en France entre 23.000 et 100.000 « sections de commune » qui n'appartiennent ni aux institutions publiques, ni à un propriétaire privé, et où les habitants règlent le pâturage et l'affouage (coupe du bois). Source : Claire Legros, « Posséder la terre en « commun » pour mieux la protéger », *Le Monde*, 30 juillet 2020 (https://www.lemonde.fr/series-d-ete/article/2020/07/30/posseder-la-terre-en-commun-pour-mieux-la-protéger_6047648_3451060.html).

⁸ D'autres formes d'habitats hors marché et hors de l'état existent. En France, la loi sur les Habitations à Bon Marché (HBM) de 1894 permettra la création de coopératives populaires de construction et d'habitation. Il existera aussi des mouvements collectifs d'auto-construction comme les « Cottagistes » de Georgia Knap au lendemain de la première guerre mondiale, débouchant sur près de 1000 logements et plus tard, après la seconde guerre mondiale, les coopératives des « Castors. » (<http://www.linflux.com/lyon-et-region/le-village-vertical-lhabitat-cooperatif-prend-ses-quartiers-a-villeurbaine/>).

⁹ Des mouvements de contestation de terres de promenade devenues privées dans la région de Manchester dans les années 30's mèneront à la création des parcs nationaux anglais au lendemain de la seconde guerre mondiale.

¹⁰ Simon Fairlie, « A short history of enclosure in Britain », *Land magazine*, n°07, été 2009. Voir <https://www.thelandmagazine.org.uk/articles/short-history-enclosure-britain>).

¹¹ Anna Minton, « Private spaces are stifling protest », *The Guardian*, 26 octobre 2011. (<https://www.theguardian.com/commentisfree/2011/oct/26/private-spaces-protest-occupy-london>).

¹² C'est l'exemple à Bruxelles de la galerie Ravenstein où l'usage semble public mais où la propriété privée peut faire valoir ses droits et expulser certains usages. C'est l'objet du magnifique film de Bernard Mulliez : « Art Security Service », visible ici : <https://www.dailymotion.com/video/x77w8t>

¹³ Voir Manuel Aalbers, « La financiarisation du logement en Belgique et à l'étranger », 28 novembre 2019. Ce texte est issu du cycle « A qui appartient Bruxelles ? » organisé par le RBDH (<https://medium.com/a-qui-appartient-bruxelles/la-financiarisation-du-logement-en-belgique-et-%C3%A0-l%C3%A9tranger-9c3a3709e2eb>).

¹⁴ « Gecekondu » signifie en turc : « construit du jour au lendemain », faisant référence aux paysans émigrant vers les villes turques, qui construisent des maisons entre le crépuscule et l'aube, empêchant le gouvernement de les détruire sans en passer par les tribunaux.

¹⁵ Cette expérience riche est relatée sur le site de l'association, Kotti & Co et notamment via un article anglais proposant une synthèse (<https://kottiundco.net/2019/06/02/english-the-gecekondu-protest-hut-of-kotti-co-a-space-for-housing-rights-in-berlin/>).

¹⁶ Ce sont les lois Brunfaut de 1949 et de Taeye de 1948. Cette dernière financera en grande partie sur fonds publics la construction de 100.000 logements en propriété privée individuelle.

¹⁷ Entre 1949 et 1970, l'on passera de 615.000 m² à 3,3 millions de m² de bureaux à Bruxelles.

(<https://fr.wikipedia.org/wiki/Bruxellisation>)

¹⁸ Voir <http://www.quartiernord.be/fr/index.html>

¹⁹ Le « croissant pauvre » fait référence à une forme se dessinant en liant les zones pauvres de la ville sur une carte. L'épine dorsale du « croissant pauvre » est la zone du canal. Elle touche aussi les Marolles, une partie d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean, la commune de Saint-Josse, l'ouest de Schaerbeek, les bas de Saint-Gilles et de Forest.

²⁰ Alice Romainville, « L'impossible droit au logement », *Lava*, 1 octobre 2018

(<https://lavamedia.be/fr/limpossible-droit-au-logement/>).

²¹ *Ibidem*.

²² Les analyses du RBDH, « Il est minuit moins une. Pour le logement... aussi. », *RBDH*, 12 novembre 2020.

(<http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article2036>).

²³ Selon le baromètre des notaires 2019. (<https://www.kbcbrussels.be/content/dam/particulieren-bxl/Wonen/wonen-in-brussel/barometre-2019.pdf>).

²⁴ Le Code bruxellois du logement est le texte de loi régional dont l'objectif est de concrétiser les principes du « droit au logement » tels que définis dans la constitution belge, dans la politique de logement public de la région de Bruxelles-Capitale.

²⁵ Le Fonds du Logement bruxellois est une coopérative née lors de la création de la région bruxelloise en 1989, suite à la régionalisation de la politique du logement. Elle aide notamment les Bruxellois aux revenus modestes à obtenir des crédits hypothécaires là où ils ne l'obtiendraient pas auprès d'une banque privée, ou à des conditions moins avantageuses.

²⁶ On la retrouve également dans le Code civil belge, article 544 : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »

²⁷ Il aborde la question dans son livre publié à l'origine en 1690 et disponible en français : John Locke, *Le second traité du gouvernement civil*, PUF, 1994.

²⁸ Voir à ce sujet Pierre Crétois, *La part commune. Critique de la propriété privée*. Editions Amsterdam, 2020, pp. 66-67.

²⁹ Henrik Gutzon Larsen, Anders Lund Hansen, Gordon MacLeod et Tom Slater, « Introduction au dossier : «Retour sur La question du logement », *Espaces et Sociétés*, 2017, pp. 125-131 (<https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2017-3-page-125.htm>).

³⁰ C'est par exemple la situation du chant des Cailles à Watermael-Boitsfort dont la propriété du sol revient à une société de logement public qui a reçu mandat d'y construire des logements sociaux alors que des habitants des environs s'y opposent, souhaitant développer une agriculture locale.

³¹ Voir https://fr.wikipedia.org/wiki/Les_Limites_à_la_croissance

³² Alice Romainville, « L'impossible droit au logement », *op. cit.*

³³ *Ibidem*.

³⁴ Ce concept a été forgé par le philosophe Henry Lefebvre dans un livre du même nom publié en 1968 et prolongé plus tard, en 2008, par le géographe David Harvey.

³⁵ Voir Jean-Pierre Garnier, « Le droit à la ville de Henri Lefebvre à David Harvey », *L'Homme & La Société*, 2014/1, n°191, pp. 59-70 (<https://www.cairn.info/revue-l-homme-et-la-societe-2014-1-page-59.htm>).

³⁶ L'on parle parfois aussi de « communs » comme principe d'action politique produisant des ressources communes mises en gestion par une communauté. Il existe donc un accord collectif. Ici, par « société civile », l'on fait directement référence à l'ensemble de la population, à ses articulations associatives, à ses actions, au débat public qui se déroule notamment dans l'espace public. Ce débat public est contradictoire, controversé, pluriel. La société civile n'est pas en tant que telle un acteur spécifique invoquant des ressources communes et leur gestion. Par exemple, dans la société civile, certains peuvent se réclamer de cette vision des communs, d'autres non.

³⁷ Voir <https://landforthemany.uk/>

³⁸ Il existe à l'heure actuelle une taxe sur la plus-value si un bien immobilier est revendu moins de 5 ans après l'achat. Le législateur considère qu'il y a plus-value si le prix de revente est supérieur au prix d'achat additionné des frais liés à l'achat (et qui peuvent être fixés forfaitairement à 25% du prix d'achat), des éventuels travaux réalisés par des entrepreneurs agréés, et encore 5 % de plus-value par année pleine. Bref, l'on considère qu'il y a plus-value à partir d'un montant de revente déjà assez élevé. Le taux de taxation de cette plus-value est de 16.5 %.



Ce texte vous parle, nos idées vous interpellent ? C'est le but !

Cette analyse s'inscrit dans notre démarche de réflexion et de proposition sur des questions qui regardent la société. Si vous voulez réagir ou en discuter avec nous au sein de votre groupe, de votre espace, de votre entreprise, prenons contact. Ensemble, faisons mouvement pour une alternative sociale et économique !

N'hésitez pas à nous contacter : info@saw-b.be ou 071 53 28 30

À la fois fédération d'associations et d'entreprises d'économie sociale, agence-conseil pour le développement d'entreprises sociales et organisme d'éducation permanente, SAW-B mobilise, interpelle, soutient, et innove pour susciter et accompagner le renouveau des pratiques économiques qu'incarne l'économie sociale. Au quotidien, nous apportons des réponses aux défis de notre époque.

Rédaction : Emmanuel Massart

Relecture : Lorella Paziienza, Geert De Pauw, Quentin Mortier

Illustration : Banksy