

Faculté des sciences économiques,
sociales, politiques et de communication
HEC Liège

Les Groupes d'Epargne Collective et Solidaire – Conditions de transférabilité d'un mécanisme d'accompagnement social à l'acquisition d'un logement, de la Région bruxelloise à la Région wallonne

Auteur : Stéphanie Grisard
Promoteur : Anaïs Périlleux
Lecteur : Kévin Maréchal
Année académique 2024-2025
Master de spécialisation en économie sociale

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Mesdames Anaïs Périlleux, ma promotrice, et Zoé Debroeyer pour leurs conseils, relectures et commentaires qui ont permis d'enrichir mon travail de recherche

J'exprime une grande gratitude à toutes les personnes qui m'ont accordé de leur temps pour répondre à mes questions, au sein des associations porteuses de projet, du Rassemblement des Associations de Promotion du Logement et des organismes publics. J'ai découvert un secteur passionnant où les défis sont nombreux et quotidiens appelant à la créativité des acteurs pour y répondre.

Je remercie Monsieur Kévin Maréchal pour l'intérêt qu'il portera à ce mémoire.

J'aimerai enfin remercier chaleureusement mes proches pour leur soutien tout au long de l'élaboration de ce travail.

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION.....	1
1.1. PRÉSENTATION DU SUJET	1
1.2. MÉTHODOLOGIE.	2
1.2.1. <i>Les théories du changement</i>	2
1.2.2. <i>Récolte des données</i>	5
1.2.2.1. <i>Documentation des pratiques de GECS</i>	5
1.2.2.2. <i>Contexte socio-économique</i>	5
1.2.2.3. <i>Les théories du changement</i>	6
1.2.3. <i>Limites du présent mémoire et choix méthodologiques</i>	6
1.2.4. <i>Structure du mémoire</i>	7
2. CONTEXTE	7
2.1. EXPOSÉ DE LA SITUATION PROBLÉMATIQUE	7
2.2. POLITIQUES PUBLIQUES VISANT À FAVORISER L'ACQUISITION DU LOGEMENT	8
2.2.1. <i>Politique de subventionnement de l'offre de logements destinés à la vente à des particuliers</i>	9
2.2.2. <i>Subventionnement d'associations chargées d'accompagner à la recherche d'un logement</i> 10	
2.2.3. <i>Octroi de crédit sociaux</i>	12
2.2.4. <i>Réductions fiscales</i>	13
2.3. DÉVELOPPEMENT DES GROUPES D'ÉPARGNES COLLECTIVE ET SOLIDAIRE PAR LE SECTEUR ASSOCIATIF (GECS).....	13
2.3.1. <i>Présentation du modèle initial, tel qu'appliqué en Région wallonne entre 2013 et 2016</i> 14	
2.3.2. <i>Bilan des initiatives réalisées en Wallonie entre 2013 et 2016</i>	15
2.3.3. <i>Processus de réforme du modèle de GECS au sein du Ciré</i>	17
2.3.4. <i>Etat actuel des pratiques de GECS en Belgique francophone</i>	18
3. ANALYSE : EXAMEN DES MODÈLES DE GECS ACTUELLEMENT PRATIQUÉS EN RÉGION BRUXELLOISE	19
3.1. IDENTIFICATION DU CHANGEMENT ULTIME VISÉ PAR LE PROGRAMME DE GECS ET DU PUBLIC CIBLE	19
3.2. IDENTIFICATION DES CHANGEMENTS INTERMÉDIAIRES QUI DOIVENT SE PRODUIRE AU COURS DU PROCESSUS.....	20
3.3. DESCRIPTION DU CADRE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES GECS	20
3.3.1. <i>Cadre d'accompagnement des GECS mis en œuvre par le Ciré</i>	21
3.3.2. <i>Spécificités de l'accompagnement proposé par Habitat et Humanisme</i>	26
3.3.3. <i>Coexistence des GECS développés par les deux structures</i>	26
3.4. EXPLICATION DES HYPOTHÈSES SOUS-TENDANT LA RÉALISATION DU PARCOURS DE GECS DANS LE CONTEXTE BRUXELLOIS ET EXAMEN DE LEUR VALIDITÉ DANS LE CONTEXTE WALLON.....	27

3.4.1.	<i>L'accompagnement social aide les bénéficiaires à améliorer leur profil de crédit et à penser globalement leur projet de vie dans la phase préparatoire.....</i>	27
3.4.2.	<i>Les associations porteuses de projet ont structurellement la capacité d'assurer un accompagnement social de leurs bénéficiaires en vue de l'achat d'un bien immobilier</i>	28
3.4.3.	<i>Le caractère souple et progressif du cadre d'accompagnement augmente les chances des ménages d'aller au bout de leur projet d'achat.....</i>	29
3.4.4.	<i>Le caractère souple et progressif du cadre d'accompagnement permet de réduire le caractère énergivore de l'accompagnement individuel.....</i>	30
3.4.5.	<i>Encadrer l'épargne individuelle favorise sa durabilité</i>	30
3.4.6.	<i>L'offre immobilière est adaptée aux capacités et aux besoins des ménages-participants aux GECS.....</i>	30
3.4.7.	<i>Une épargne collective va permettre de constituer un pot commun servant à payer l'acompte demandé pour l'achat d'un bien immobilier.....</i>	32
3.4.8.	<i>La constitution d'un groupe va induire une dynamique collective favorisant la motivation des bénéficiaires participants et une solidarité entre eux</i>	32
3.4.9.	<i>L'accompagnement social collectif et individuel va autonomiser les ménages-participants en vue d'un achat et d'une bonne gestion du bien.....</i>	33
3.4.10.	<i>La participation au GECS va donner plus de chances au ménage d'obtenir un crédit</i>	34
3.4.11.	<i>L'encadrement des GECS est plus efficace lorsque l'initiative n'est portée que par un seul acteur plutôt qu'en partenariat ?</i>	35
4.	DISCUSSION : OBSERVATIONS QUANT À LA TRANSFÉRABILITÉ DU MODÈLE DE GECS AU CONTEXTE WALLON ET RÉFLEXIONS SUR L'INTÉRÊT DE FAIRE APPEL À LA THÉORIE DU CHANGEMENT	37
4.1.	OPPORTUNITÉ DE DÉVELOPPER UN MODÈLE DE GECS EN RÉGION WALLONNE	37
4.2.	A QUELLES CONDITIONS UN MODÈLE DE GECS POURRAIT-IL ÊTRE UTILEMENT DÉVELOPPÉ EN RÉGION WALLONNE ?	38
4.3.	PERTINENCE DE LA MÉTHODOLOGIE ADOPTÉE BASÉE SUR LA THÉORIE DU CHANGEMENT POUR RÉPONDRE À LA QUESTION DE RECHERCHE	39
5.	CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES	40
6.	BIBLIOGRAPHIE.....	43
7.	ANNEXES.....	50
	ANNEXE 1 : RELEVÉ DES ENTRETIENS.....	51
	ANNEXE 2 : GRILLES D'ENTRETIEN.....	53
	ANNEXE 3 : REPRÉSENTATION GRAPHIQUE DU MODÈLE DE GECS ACTUELLEMENT DÉVELOPPÉ EN RÉGION BRUXELLOISE, ET APPLICABLE AU CONTEXTE WALLON	61
8.	RÉSUMÉ.....	66

1. Introduction

1.1. Présentation du sujet

L'habitat, la capacité de tout un chacun à bénéficier d'un logement salubre, de qualité, en adéquation avec ses besoins est une question sociétale centrale.¹ Comme le relève S. Lux, ancien directeur d'une Association de Promotion du Logement, « Habiter un logement décent à un prix abordable est la porte d'entrée vers une intégration et une insertion environnementale. Ce logement constitue une des clés pour le bien-être de la personne » (Lux, 2017, p. 23). Or, depuis plusieurs décennies, bénéficier d'un logement de qualité, que ce soit en location ou en propriété, s'avère de plus en plus difficile pour une population avec des revenus modestes, au vu de l'augmentation des prix de l'immobilier et des loyers non suivie de manière équivalente par une augmentation des revenus.²

Comme bien d'autres grandes questions de société, le droit à un logement décent figure dans les textes reprenant les droits fondamentaux dont la Déclaration universelle des droits de l'Homme (article 25), le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (article 11) et la Constitution belge (article 23). Selon cette dernière, la mise en œuvre du droit de mener une vie conforme à la dignité humaine suppose que les pouvoirs législatifs garantissent, entre autres, le droit au logement décent.

Au-delà de la question de l'habitat, en Belgique, être propriétaire de son logement apporte une sécurité financière en permettant notamment la constitution d'un capital. Selon une étude publiée dans la revue de la Banque nationale, « Households that do not own a home therefore display a very low level of wealth. The median wealth of non-homeowners in Belgium represented [in 2021] only 4 % of the wealth of the middle household » Il est souligné que « Households that do not own their main residence lose the opportunity to invest in a profitable asset, which may significantly restrict their capacity to accumulate wealth » (De Mulder et al., 2024, p. 18). Or selon Warisse, citée dans la première étude, il est observé un déficit d'accès à la propriété pour les populations les plus pauvres comparativement à la moyenne belge. En effet, « More than 70 % [of belgian household] are home owners, regardless of whether or not they have an outstanding mortgage. (...) However, home ownership among the poorest households has fallen dramatically in less than two decades, reaching barely 37 % in 2021. » (Warisse, 2022, p. 2).

Parmi de nombreuses situations dramatiques, nous pouvons citer l'exemple de pensionnés pour qui, « terminer sa carrière professionnelle sans disposer d'une maison payée est synonyme de précarité : comment continuer à assumer un logement deux chambres ou le coût d'une maison de retraite avec une petite pension ? » (Nzabahimana et al., 2019, p. 17) ou les locataires dont le bail prend fin qui doivent rechercher un nouveau logement avec des loyers qui ont fortement augmenté ne leur permettant pas de se reloger dans les mêmes conditions.

Au vu de l'augmentation des prix de l'immobilier et des loyers et de l'intérêt de se constituer un capital, devenir propriétaire de son logement peut s'avérer être une bonne opération permettant de réduire un risque de pauvreté et de sécuriser son habitat sur le long terme.

Il convient toutefois d'être prudent et de bien réfléchir l'acquisition d'un logement. Ainsi que le relèvent les acteurs du secteur du Logement, la propriété peut être aussi source de difficultés financières majeures si l'acquéreur n'est pas capable d'entretenir son bien, a mal évalué les

¹ Voir notamment Agir par la culture (2017), Driant et Madec (2028), Nzabahimana et al. (2019)

² Cette question est documentée dans la partie Contexte du présent mémoire.

travaux à réaliser ou peine à tenir ses engagements de remboursement d'un prêt hypothécaire, (Notamment, entretien 4, 10 et 11).

Au début des années 2000, le Ciré, une association bruxelloise d'aide au logement constatait les difficultés encourues par ses bénéficiaires pour trouver un logement décent sur le marché locatif. En même temps, elle réalisait qu'il était possible d'acquérir un bien avec des mensualités de remboursement qui n'excédaient pas significativement le montant d'un loyer. Il y avait cependant certains obstacles à lever, dont la nécessité d'avancer un acompte. Pour aider ses bénéficiaires à acquérir un logement, le Ciré a dès lors développé les Groupes d'Epargne Collective et Solidaire (ci-après les GECS) (Ciré, 2014).

Brièvement, le fonctionnement d'un GECS peut-être défini de la manière suivante. Une association encadre un groupe d'une vingtaine de personnes désireuses d'acheter un logement. Elle fournit un accompagnement social collectif et individuel aux membres du groupe visant à les aider à répondre aux conditions d'octroi de crédit, comprendre le marché immobilier et le rôle des différents acteurs (organismes de crédit, notaire, agence immobilière, ...), identifier un bien à acheter, vérifier sa qualité, évaluer les éventuels travaux, identifier les coûts annexes tels que les assurances, le précompte immobilier, les charges de copropriété, entreprendre les démarches administratives, gérer correctement le bien, ... En outre, chaque membre est invité à verser une contribution mensuelle pour constituer un pot commun, utilisé à tour de rôle pour payer un acompte en vue de l'achat d'un bâtiment. Le montant de l'acompte est ensuite reversé au pot commun grâce à l'obtention d'un prêt par un organisme de crédit, permettant que celui-ci puisse alors être utilisé pour un achat immobilier par un autre membre du groupe (Ciré, 2014 ; Ciré, novembre 2023 ; Bernard et al., 2008 ; Entretien 1).

Entre 2013 et 2016, avec le soutien du Ciré, plusieurs GECS ont été lancés en Wallonie avec trois structures associatives, actives dans l'aide au logement. L'expérience n'a toutefois pas été renouvelée en raison de plusieurs difficultés rencontrées par les associations porteuses de projet. En Région bruxelloise, le mécanisme développé par le Ciré a été réformé avec la mise en place d'un nouveau processus, pratiqué à partir de 2018 (cf. infra). Les GECS sont depuis 2013 repris dans le Code bruxellois du logement comme faisant partie de la politique régionale de mise à disposition de logements (article 1^{er}, §2, 4^o). En 2021, les GECS pratiqués en Région bruxelloise avaient déjà permis à 208 ménages d'acquérir un logement (Réponse donnée à la question parlementaire n°568 de Madame Défi, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2021).

Dans le cadre de ce mémoire, nous souhaitons répondre à la question suivante : A quelles conditions le modèle de GECS actuellement pratiqué en Région bruxelloise est-il transférable au contexte wallon ?

Nous présentons ci-dessous la méthodologie que nous utilisons pour répondre à cette question.

1.2. Méthodologie.

1.2.1. Les théories du changement³

Les théories du changement sont à situer dans les programmes d'évaluation et de planification, conceptualisés à partir des années 1960. La notion de théorie du changement a toutefois été élaborée pour la première fois par Carol Weiss en 1995 en tant qu'outil d'évaluation d'initiatives complexes de changements communautaires (Vogel, 2012 ; Weiss, 1995).

³ On peut parler « des théories du changement » au pluriel au vu de leur diversité tant dans l'intention que dans la méthode ou de la « la théorie de changement » faisant référence à un modèle d'application spécifique ou à un schéma de pensée.

Il existe de multiples définitions de la théorie du changement. Nous en choisissons une qui nous semble suffisamment explicite et pertinente dans le cadre du présent mémoire.

« A theory of change approach was generally described as a process to explicitly identify how programmes are supposed to work to address a specific problem, setting out the different possible sequences of steps from interventions to a desired set of outcomes situated within wider systems in which these programmes operate. In defining the approach by use, authors mostly referred to it as an approach, a tool, or an instrument to ‘open the black box of a programme’ and obtain a common understanding of the change pathways underpinning a programme and the underlying programme mechanisms, as well as the contextual conditions and assumptions needed to fulfil the cause-effect relationships along those pathways.» (Koleros et al., 2024, p.5)

Les théories du changement peuvent être utilisées dans différents contextes avec des visées très différentes. Elles vont notamment servir à concevoir et à planifier des interventions. Elles peuvent aussi être utilisées à posteriori comme une manière de rendre compte d’un programme existant dans une perspective d’évaluation, de gestion, de communication ou encore de réplique (De Reviers, 2012 ; Funnell et Rogers, 2011 ; Mayne, 2017 ; Van Es et al. 2015). Dans le cadre du présent mémoire, nous sommes intéressés par son utilisation comme outil de transférabilité d’un modèle à d’autres contextes et à des échelles différentes.

En fonction de l’objectif poursuivi mais aussi de différentes écoles, il peut être référé à diverses méthodes d’élaboration d’une théorie du changement (De Reviers, 2012). Nous nous référerons en particulier aux travaux de l’organisation Hivos (rapport de Van Es et al, 2015), Funnell et Rogers (2011) et Vogel⁴ (2012). Sur base de ceux-ci, nous relevons qu’il est important de s’attacher aux éléments suivants :

- Le contexte dans lequel l’initiative visée doit prendre place « including social, political and environmental conditions and other actors able to influence change » (Vogel, 2012, p. 14).
- Le changement visé sur le long terme et les bénéficiaires étant les groupes cibles pour lesquels un programme sera élaboré en vue de l’amélioration de son bien-être.
- Les changements intermédiaires devant se manifester pour permettre la réalisation du changement ultime, et la manière dont ils sont supposés se produire.
- Les hypothèses sur lesquelles le programme étudié doit reposer pour permettre la génération des changements visés. Telles que définies par Van Es et al., « Our assumptions lay the foundation for how we view the anticipated change process, and they influence the design of an initiative. Likewise, they inform our judgement about what is appropriate and feasible in the context where we support social change interventions. » (Van Es et al., 2015, p.22).

Sur cette base, dans une optique de planification, plusieurs stratégies de mise en œuvre peuvent alors être envisagées pour atteindre le changement souhaité. Une représentation graphique des résultats de l’analyse est alors élaborée pour permettre de visualiser le processus global.

Il est important de souligner qu’une théorie du changement est une « photographie instantanée » de la manière dont les changements visés peuvent se produire. En fonction de facteurs internes au programme étudié ou envisagé ou de facteurs externes à celui-ci, les hypothèses peuvent être revues et les processus adaptés pour permettre la réalisation des hypothèses (Van Es et al, 2015, pp. 13 et 25).

⁴ Également co-autrice de la méthode Hivos précitée.

Dans le cadre de l'examen des hypothèses sous-tendant la réalisation d'un programme, il convient dès lors d'avoir égard à ces facteurs pouvant exercer une influence sur la réalisation du processus de changement et dès lors induire des adaptations du modèle ou des interventions répondant à des facteurs extérieurs à celui-ci (Nous y reviendrons dans la partie analyse, section 3.4).

Pour soutenir le transfert d'un modèle qui s'est montré efficace à un autre contexte, Funnell et Rogers relèvent qu'il convient de documenter correctement l'innovation afin de démontrer « what works or what works in what circumstances ». Pour cela,

« The program theory⁵ can provide a framework for documenting an innovation. You might use as your starting point specific instances of implementation, described in concrete details. From these, you can iteratively develop and redevelop the program theory, gradually building an explanation of why things are being in a particular way and what seems to be making a difference to the end. » (2011, p. 64)

Il convient alors de distinguer ce qui doit être appliqué de manière fidèle de ce qui doit être adapté (2011, p.64-65).

Ainsi qu'indiqué par Van es et al. pour l'organisation Hivos, « A [theory of change] process can help Hivos or its partners to analyse the suitability and feasibility of replicating or scaling up and/or out an initiative in a different context. The results will provide insights into the need to adapt the [theory of change], why and in what way, and will identify assumptions that need to be tested in the new context » (Van Es et al, 2015, p. 19).

A titre d'exemple d'un cas d'application de la théorie du changement dans une optique de transférabilité, il peut être référé à une étude visant à piloter l'essaimage d'un programme de renforcement de la gestion de la santé (Kok et al., 2022). Dans le cadre de celle-ci, une théorie du changement était d'abord réalisée quant au programme à copier avec l'identification d'hypothèses de réalisation du programme. Celles-ci étaient ensuite testées pour évaluer si elles se réalisaient dans le contexte de destination. En fonction, des adaptations de la théorie du changement étaient ensuite prévues afin de permettre le transfert du modèle.

Nous observons que l'élaboration d'une théorie du changement suppose en principe la mise en place d'un long processus de réflexion avec l'organisation d'ateliers faisant intervenir plusieurs acteurs. Dans le cadre du présent mémoire nous ne prétendons pas avoir suivi ce processus. Nous nous appuyons toutefois sur les principes de la théorie du changement et documentons notre réflexion au travers d'entretiens menés avec les acteurs concernés et des publications (cf. infra, récolte des données).

Pour identifier les conditions de transférabilité du modèle de GECS, actuellement pratiqué en Région bruxelloise, au contexte wallon, nous proposons dès lors de procéder d'une part en documentant le fonctionnement du modèle de GECS actuellement pratiqué en Région bruxelloise, en identifiant les processus de génération de changement et en expliquant la

⁵ Nous soulignons que les auteurs auxquels nous nous référons font une distinction entre la théorie du changement et la théorie de l'action. Funnell et Rogers (2011) les distinguent comme deux parties de la « théorie du programme ». L'organisation Hivos envisage la théorie de l'action comme une partie de la théorie du changement au sens large (Van Es et al., 2015). De manière générale, la théorie de l'action est la continuité de la théorie du changement dans la mise en œuvre de celui-ci, envisageant l'élaboration d'un projet spécifique. Dans le cadre du présent mémoire, nous nous placerons davantage au niveau de la théorie de l'action, cherchant à déterminer les conditions de transférabilité d'un projet spécifique, tout en le contextualisant dans un système plus vaste avec différents acteurs. Nous ne distinguerons pas les deux dans le cadre du processus de réflexion qui suivra et utiliserons les termes « théorie du changement », compris au sens large comme proposé dans la méthode Hivos (Van Es et al., 2015, p.17-18).

réalisation des hypothèses sur lesquelles le modèle repose. D'autre part, nous questionnerons la réalisation des hypothèses dans le cadre du contexte wallon au vu des expériences passées et des spécificités locales et proposerons, le cas échéant, des adaptations quant au modèle et/ou quant aux éléments extérieurs influençant la réalisation de celui-ci. Nous établirons enfin une représentation graphique, sous forme de tableau synthétique, du modèle de GECS applicable tant aux contextes bruxellois que wallon mettant en avant la manière dont les changements sont générés pour arriver au changement ultime.

1.2.2. Récolte des données

Pour répondre à notre question de recherche, nous avons récolté des données sur les pratiques de GECS, le contexte socio-économique et les théories du changement. Nous avons également eu recours à des publications scientifiques permettant de compléter et de contextualiser les observations effectuées.

1.2.2.1. Documentation des pratiques de GECS

Premièrement, afin de comprendre le fonctionnement des initiatives entreprises, les difficultés encourues, les interactions entre les acteurs et les perspectives de développement de GECS, nous avons réalisés des entretiens qualitatifs auprès des structures porteuses de projet en Région bruxelloise et en Région wallonne ainsi que de leurs principaux interlocuteurs. Nous nous sommes également appuyés sur des documents publiés quant aux pratiques de GECS et quant aux pratiques des organismes de crédit sociaux.

Nous nommerons ci-après les associations bruxelloises porteuses de projet par leur nom au vu des publications s'y référant les rendant difficilement anonymisables. Il s'agit donc du Ciré et d'Habitat et Humanisme.

Nous nommerons en revanche les associations wallonnes porteuses de projet en référence à leur localisation et leur qualité. Nous nous référerons dès lors à l'association hennuyère [Association de Promotion du Logement⁶ (APL) 1], l'association liégeoise [APL 2] et l'association brabançonne [APL 3]. Nous ferons également référence à la Fédération des Associations (wallonnes) de Promotion du Logement [RAPEL].

Quant aux interlocuteurs publics, nous nous référerons au Fond du Logement bruxellois, au Fond du Logement de Wallonie en ses qualités d'organisme de crédit et d'organisme de contrôle des APL ainsi qu'à la Société Wallonne du Crédit Social.

Un relevé des entretiens permettant d'identifier chaque interlocuteur, renseignant la durée de ceux-ci et les conditions de réalisation est repris en annexe (Annexe 1).

1.2.2.2. Contexte socio-économique

Deuxièmement, nous devons éclairer le contexte socio-économique dans lequel les pratiques de GECS sont nées et ont évolué.

Pour cela, nous avons documenté la situation actuelle du marché immobilier en Région bruxelloise et en Région wallonne et son évolution au cours des dernières décennies en ayant principalement recours à des publications d'acteurs associatifs, publics et de la banque nationale ainsi qu'à des sources statistiques. Nous avons également exploré les politiques publiques qui nous semblaient pertinentes pour aider des personnes disposant de revenus modestes à acquérir

⁶ Nous reviendrons sur la définition d'une Association de Promotion du Logement dans « l'exposé des politiques publiques visant à favoriser l'acquisition d'un logement ».

un bien, en nous basant sur les entretiens réalisés et en nous appuyant sur des sources législatives et les sites internet des structures concernées.

1.2.2.3. Les théories du changement

Troisièmement, il a fallu explorer les théories du changement dans leur diversité afin d'identifier des auteurs qui nous permettraient d'élaborer une méthodologie utile pour répondre à notre question de recherche. Pour cela, nous sommes partis de publications généralistes, exposant divers courants et avons resserré notre examen vers des auteurs s'intéressant à l'usage de transférabilité et ayant exposé des principes d'élaboration d'une théorie du changement qui nous semblaient adéquats pour répondre à notre question de recherche.

1.2.3. Limites du présent mémoire et choix méthodologiques

Plusieurs orientations méthodologiques ont été prises dans le cadre de l'élaboration du présent mémoire que nous exposons ci-dessous.

Premièrement, nous avons fait le choix de concentrer notre analyse quant aux pratiques actuelles de GECS en Région bruxelloise sur celles développées par le Ciré. Il semble en effet qu'Habitat et Humanisme ait entamé un processus de réforme devant les amener à adopter des pratiques proches de celles du Ciré tout en gardant leurs spécificités (Entretien 1, courriel du 30 avril 2025).⁷ Toutefois, des informations complémentaires sur l'état de mise en œuvre de celui-ci nous ont manqué. Nous avons dès lors considéré les informations sur les pratiques d'Habitat et Humanisme lorsqu'elles nous semblaient cohérentes avec celles du Ciré ou marquaient une spécificité que nous pouvions aborder comme une possible variante. Ce choix, relève d'un souci de cohérence et d'une meilleure lisibilité du présent mémoire.

Deuxièmement, deux difficultés doivent ici être mentionnées quant aux données relatives aux initiatives de GECS développées en Région wallonne entre 2013 et 2016. D'une part, la documentation relative à l'initiative développée par l'association brabançonne [APL 3] est limitée. Il n'a pas été possible de mettre en place un entretien formel avec cette association. Nous avons toutefois disposé de documents internes d'évaluation auxquels nous faisons référence lorsque cela nous semble pertinent et compatible avec ce que nous avons observé par ailleurs. Nous ne prétendons toutefois pas pouvoir exposer correctement cette initiative. D'autre part, nous soulignons qu'il n'y a pas eu de documents d'évaluation des initiatives menées par les associations hennuyère et liégeoise [APL 1 et 2]. Les informations recueillies ne reposent dès lors que sur la mémoire des travailleur·euse·s sociales et sociaux de l'époque.

Troisièmement, nous avons pris l'optique de concentrer la récolte de données sur les acteurs institutionnels. Les bénéficiaires sont donc absents des entretiens. Toutefois, nous retrouvons certains de leurs retours exprimés dans le cadre de publications associatives.

Enfin, tout au long du présent mémoire, nous parlerons du public des GECS comme de « ménage-participant » ou de « ménage à revenu modeste ». Quant au terme « ménage », nous nous référons à la définition du Code wallon de l'habitation durable, selon lequel il s'agit de « *la personne seule ou [de] plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble (...)* » (article 1, 28°). Par « participant », nous entendons l'inscription dans le parcours d'accompagnement organisé pour un GECS. Nous ne posons volontairement pas de critères précis quant aux termes « revenus modestes », considérant qu'il s'agit d'une notion relative et mouvante en fonction de l'époque, de la localisation ou encore

⁷ Dans son rapport d'activité pour l'année 2022, Habitat et Humanisme fait état de la création d'un comité de travail dont l'objectif serait « d'adapter le GECS 2024 à la nouvelle réalité du marché immobilier » (Habitat et Humanisme, 2023, p. 33 ; voir aussi Habitat et Humanisme, 2025).

de la situation familiale. Nous considérerons qu'il s'agit de revenus permettant en soi d'accéder difficilement à la propriété d'un logement répondant décemment aux besoins du ménage. Nous verrons en outre que les outils législatifs relatifs aux associations porteuses de projet font référence à des critères chiffrés (Région wallonne) ou de précarité (Région bruxelloise).

1.2.4. Structure du mémoire

Le cadre du mémoire étant posé, nous indiquons ci-dessous, le déroulé de notre réflexion pour répondre à notre question de recherche.

Dans la partie « Contexte » du mémoire (II), nous documenterons d'abord la situation du marché immobilier dans les deux régions. Nous explorerons ensuite les politiques publiques pouvant avoir une incidence directe sur l'accès à l'acquisition d'un bien immobilier destiné au logement propre de ménages de revenus modestes. Enfin, nous exposerons l'émergence et l'évolution des initiatives associatives d'encadrement de GECS.

Dans la partie analytique (III), nous examinerons l'innovation à transférer, le modèle d'accompagnement de GECS actuellement pratiqué en Région bruxelloise. Nous exposerons d'abord les changements visés, final et intermédiaires, et le public bénéficiaire. Nous détaillerons ensuite le processus d'accompagnement avec les différentes interventions et les changements générés à chaque étape. Nous identifierons enfin les hypothèses sur lesquelles reposent le processus en les expliquant afin de comprendre ce qui les justifie et permet leur réalisation aujourd'hui et de tester leur validité dans le contexte wallon.

Dans la partie discussion du mémoire (IV), en nous basant sur le contexte et la partie analytique, nous répondrons à la question de l'opportunité de mettre en place des GECS en Région wallonne sur base du modèle étudié en Région bruxelloise et identifierons les conditions de transférabilité de celui-ci. Nous proposerons, en annexe, une représentation graphique du modèle de GECS, sous forme de tableau synthétique, applicable aux contextes bruxellois et wallon, explicitant le processus de génération des changements. Nous discuterons enfin de la pertinence de la méthodologie utilisée.

Nous conclurons (VI) le présent mémoire avec des observations finales quant au travail effectué et quant aux perspectives de développement et de Recherche

2. Contexte

2.1. Exposé de la situation problématique

Le secteur du logement connaît une crise structurelle et systémique de l'accessibilité qui touche durement les populations les moins aisées. Bénéficier d'un logement de qualité, que ce soit en location ou en propriété, s'avère de plus en plus onéreux pour une population avec des revenus modestes, au vu de l'augmentation des prix de l'immobilier et des loyers non-suivie par une augmentation équivalente des revenus.⁸ Nous illustrons ce constat avec une observation des statistiques quant à l'évolution des prix de l'immobilier et des loyers comparée à l'évolution des salaires en nous focalisant sur les biens les moins onéreux et les revenus de la population la moins aisée.

⁸ Ce constat largement partagé par les secteurs associatifs et académique est exprimé notamment par le Ciré (2014) mais aussi le Rassemblement wallon pour le droit au Logement (2020) dans une publication signée par un grand nombre d'associations, de mouvements, de fédérations du secteur du logement et collectifs d'habitants et, Agir par la Culture (2017) dans une publication corédigée par plusieurs représentants du secteur associatif et Dessouroux et al. (2016)

Sur la dernière décennie, entre 2012 et 2022, il y a eu, à prix courants une augmentation pour les biens les moins chers en Région bruxelloise de 44% pour les maisons et de 46% pour les appartements. En Région wallonne, cette augmentation, était de 36% pour les maisons et de 41% pour les appartements (www.statbel.be).⁹ Sur la même période, les loyers ont connu une augmentation de 43% en Région bruxelloise et de 26% en Région wallonne (Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, 2023).¹⁰ Comparativement, le revenu mensuel brut pour les populations les moins aisées n'a augmenté en Région bruxelloise que de 22 et 19% et en Région wallonne de 22 et 21 % (www.statbel.be).¹¹ Nous observons dès lors, à prix courant, un décrochement manifeste entre le coût du logement et les revenus de la population la plus pauvre.^{12 13}

En nous référant au baromètre de l'immobilier de la Fédération du Notariat belge, pour le quatrième trimestre de 2024, nous observons que les biens immobiliers sont globalement plus onéreux en Région bruxelloise qu'en Région wallonne avec toutefois des disparités très importantes en fonction des territoires. Ainsi en 2024, en Région bruxelloise, le prix médian pour acheter un bien immobilier va de 198.000 euros pour un appartement à Anderlecht à 700.000 euros pour une maison à Woluwé-Saint-Pierre. En Région wallonne, celui-ci va de 110.000 € pour un appartement à Charleroi ou une maison à Colfontaine (Hainaut) à 610.000 € pour une maison à Lasnes (Brabant wallon) (www.notaire.be).

Si la propriété d'un logement semble aujourd'hui inaccessible sur le marché privé à des ménages disposant d'un revenu modeste, sur certains territoires, ce n'est pas le cas dans des communes peu onéreuses surtout en Région wallonne.¹⁴ Des politiques publiques et des initiatives d'économie sociale¹⁵ ont pour objet de promouvoir l'accès à la propriété. Parmi ces dernières se retrouvent les GECS que nous développons ci-après. Nous soulignons que d'autres programmes existent également.¹⁶

2.2. Politiques publiques visant à favoriser l'acquisition du logement

⁹ Nous nous référons ici au premier quartile par rapport au prix médian pour les ventes de biens immobiliers par trimestre et par région pour la période 2010-2024.

¹⁰ Nous nous référons ici aux loyers moyens.

¹¹ Nous nous référons ici aux deux déciles les plus bas par rapport au revenu médian pour les salaires mensuels bruts moyens pour la période 1999-2022

¹² Ce décrochement est observé depuis plusieurs décennies, nous avons toutefois choisi de nous référer seulement à la période de 2012-2022 en raison de la disponibilité de chiffres utilisables. Nous relevons cependant, en nous appuyant sur une publication de la Banque nationale de Belgique, que les prix de l'immobilier ont augmenté de manière significative depuis les années 80 (Warisse, 2022). Il ressort également d'une autre publication que sur la période allant de 2002 à 2013, les prix de l'immobilier ont quasiment doublé en Région bruxelloise, augmentant bien davantage que les salaires et alors que les allocations sociales n'ont augmenté que de 32% (Ciré, 2014).

¹³ Nous choisissons ci-dessus de prendre comme repères les prix courants, non corrigés par l'inflation afin de pouvoir identifier l'existence d'un décrochement entre le coût du logement et les revenus.

¹⁴ Nous observons d'ailleurs que les ménages de catégorie 1 dont les revenus globalement imposables sont inférieurs à 41.900€ représentent 86% des crédits hypothécaires octroyés par le Fonds du Logement de Wallonie en 2024 et 62 % des crédits hypothécaires octroyés par la Société Wallonne du Crédit Social en 2024. (Société Wallonne du Crédit Social, 2025 ; Fonds du Logement de Wallonie, 2025).

¹⁵ Nous référons ici à la définition adoptée par le Parlement wallon en 2008 : « Par économie sociale, au sens du présent décret, on entend les activités économiques productrices de biens ou de services, exercées par des sociétés, principalement coopératives et/ou à finalité sociale, des associations, des mutuelles ou des fondations, dont l'éthique se traduit par l'ensemble des principes suivants: 1° finalité de service à la collectivité ou aux membres, plutôt que finalité de profit; 2° autonomie de gestion; 3° processus de décision démocratique; 4° primauté des personnes et du travail sur le capital dans la répartition des revenus. » (Décret de la Région wallonne du 20 novembre 2008, article 1^{er})

¹⁶ Nous pensons ici à des accompagnements individuels visant à l'acquisition d'un logement ainsi qu'à la mise en place de programmes de location avec option d'achat, d'habitats groupés, de Community Land Trust, ...

Nous exposons ci-dessous, une photographie des politiques ayant une incidence directe sur l'accès à l'acquisition d'un bien immobilier destiné au logement propre à des ménages disposant de revenus modestes. Nous veillerons cependant à indiquer les évolutions et prévisions pouvant avoir une incidence particulière sur le développement de GECS en Région wallonne.¹⁷

Par soucis de concision, nous n'aborderons pas les mécanismes de primes et de crédits propres à la rénovation bien que des aides différenciées selon le type de revenus existent.

2.2.1. Politique de subventionnement de l'offre de logements destinés à la vente à des particuliers

Pour favoriser l'accès à la propriété d'un logement, la Région bruxelloise subsidie des opérateurs immobiliers, Citydev, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après Fonds bruxellois du Logement) et le Community Land Trust de Bruxelles (CLTB), pour construire des logements neufs à des prix généralement inférieurs au marché à destination de ménages dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds (Entretien 6 ; Besnaoui, 2023, <https://be.brussels/fr>).¹⁸

Nous relevons que les logements proposés par Citydev et Le Fonds bruxellois du Logement sont accessibles en réalité à une grande partie de la population bruxelloise, incluant des classes de revenus 'non-modestes' (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, 2023 ; Dessouroux et al., 2016). Le Fonds bruxellois du Logement propose toutefois une aide différée au candidat au crédit qui n'a pas une capacité de remboursement suffisante, permettant un prix d'achat réduit jusqu'à 30 %. Le montant du subside, indexé, doit être restitué au moment de la revente du bien ou au décès du bénéficiaire (Besnaoui, 2023 ; entretiens 1 et 6). Le Community Land Trust de Bruxelles propose l'acquisition d'unités de logements avec un prix qui varie en fonction de la catégorie de revenus.¹⁹ A titre d'illustration, les catégories de revenus pour un ménage avec deux enfants sont plafonnées de 24.598 à 44.145 €. En fonction de la catégorie, le prix d'un appartement de trois chambres varie entre 155.058 € et 282.093 €. ²⁰

En Région wallonne, il n'existe pas de programme régional équivalent subsidiant la construction de logements destinés à la vente.²¹ Nous observons toutefois que des initiatives locales peuvent être développées par des sociétés de logement public, permettant la mise en vente de logements en pleine propriété ou sous le régime du Community Land trust,

¹⁷ Nous avons ici égard en particulier à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019 modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale et à la Déclaration de politique régionale wallonne pour la législature 2024-2029

¹⁸ S'agissant de logements construits avec des subventions publiques, des mesures sont prévues pour garantir la finalité de logement propre du bénéficiaire et réduire la spéculation en cas de revente. Celles-ci sont reprises sur les sites des différents organismes.

¹⁹ Ainsi qu'indiqué à l'article 134/2, §1 du Code bruxellois du logement, « Le CLT [Community Land Trust] repose sur une structuration originale de la propriété immobilière en ce qu'il dissocie la propriété du foncier de celle du bâti. Le CLT reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages acquéreurs via des droits réels démembres. »

²⁰ Ces prix n'incluent pas les frais suivants : droits d'enregistrement ou TVA (6%), frais de notaire, frais de crédit. Les finitions à charge des acquéreurs peuvent en outre varier d'un projet à l'autre. Nous retenons également à titre indicatif les plafonds suivants : 28.379 € pour les personnes isolées sans enfant à charges, 36.037 € pour les autres ménages sans enfants. <https://cltb.be/acheter-logement/>

²¹ Nous observons que la Société Wallonne du Crédit Social indique des conditions pour bénéficier d'une prime en vue de l'achat d'un logement public mais ne voyons toutefois pas de projets concrets actuels. (<https://www.swl.be>) . Selon le directeur du département Octroi de crédits du Fonds du Logement de Wallonie, « Ça fait déjà un petit temps, effectivement, qu'il n'y a plus de programmes. Donc, c'était auparavant, la Société Wallonne du Logement, effectivement, qui construisait et qui revendait. Ça, ça fait, en tout cas, des logements neufs. Ça fait déjà un certain temps, effectivement, que je n'en ai plus vu. » (Entretien 8).

éventuellement avec un droit de préemption pour des locataires sociaux.²² Le Fonds du Logement de Wallonie peut également mettre en vente des biens faisant partie de son parc immobilier locatif à destination de ses locataires (Entretien 8).

Par ailleurs, nous relevons qu'il est prévu, sous la présente législature 2024-2029, d'augmenter les opportunités d'acquérir son propre logement avec les propositions suivantes visant en particulier les ménages de revenus modestes²³ :

- Permettre aux opérateurs immobiliers²⁴ de proposer leurs biens à l'achat avec droit de préemption à des primo-acquéreurs ou locataires à tarif moyen ou social.
- Développer des solutions de location-achat.
- Renforcer « l'offre de logements de qualité à un coût abordable, notamment par un démembrement du droit de propriété, avec la mise à disposition de terrains publics pour la construction de logements privés et publics (...). ». Divers types d'habitat sont envisagés ; « acquisitif privé ou public, locatif privé ou public, droit de superficie, habitat groupé, habitation légère, logement partagé, coopérative d'habitats, Community Land Trust, coopératives immobilières, etc. ».
- Favoriser « la possibilité pour les locataires sociaux d'acquérir leur logement d'utilité publique ».

Il y a également une volonté de créer, sous la présente législature, des

« guichets uniques afin de simplifier l'offre en maximisant, en un seul lieu, tant sur le terrain que de manière digitale, les services liés à une Société de Logement de Service Public (SLSP), une Agence Immobilière Sociale (AIS), une Association de Promotion du Logement (APL), un guichet énergie ou encore un organisme de crédit social décentralisé. L'objectif sera de rassembler l'ensemble des offres de logements ou d'accessibilité au logement afin de répondre plus efficacement aux besoins des candidats locataires, rénovateurs ou acheteurs d'une habitation » (Déclaration de Politique Régionale, 2024-2029, p. 44 ; voir aussi entretien 7).

Il nous semble que ces guichets pourraient permettre une plus grande collaboration entre ces acteurs sur des projets acquisitifs et favoriser une trajectoire d'intégration et d'émancipation, du locatif à l'acquisitif (cf. infra).

2.2.2. Subventionnement d'associations chargées d'accompagner à la recherche d'un logement

Tant en Région bruxelloise qu'en Région wallonne, des associations agréées sont subventionnées pour aider les personnes se trouvant en difficulté sociale à trouver un logement.

En Région bruxelloise, les associations œuvrant à l'insertion par le logement (ci-après AIPL) agréées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sont financées pour œuvrer à

²² Voir notamment <https://www.cltw.be/>; <https://www.srlherstal.be/fr/actualites/des-logements-en-community-land-trust-herstal>;

²³ Déclaration de politique régionale wallonne, 2024-2029.

²⁴ Selon l'article 1^{er}, 23° du Code wallon de l'habitation durable, les opérateurs immobiliers sont : « un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement, la Société Wallonne du Crédit Social »

« l'insertion par le logement de personnes en situation de précarité » (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, article 2).²⁵

On retrouve dans leurs missions deux axes, (1) l'accompagnement administratif, technique ou juridique en vue de notamment de la recherche d'un logement tant sur le marché locatif qu'acquisitif et, (2) l'information générale, la formation, la représentation des publics et la défense d'intérêts en matière de logement (Code bruxellois du logement, article 134 ; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2016, article 20).

Le public des AIPL n'est pas défini avec un plafond de revenu mais en référence à la notion de précarité, considérée comme étant « l'absence d'une ou plusieurs des sécurités permettant aux personnes et familles d'assumer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux » (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2016, article 1,8°).

Parmi ces associations, nous retrouvons notamment le Ciré et Habitat et Humanisme, les deux associations bruxelloises développant des projets de GECS.

En Région wallonne, les associations de promotion du logement (APL) agréés par le Gouvernement wallon sont financées pour l'accomplissement de missions se définissant en trois axes; (1) « favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition d'un logement décent », (2) « procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement prioritairement aux ménages en état de précarité » et (3) des projets expérimentaux dans le cadre de la mise en œuvre des deux premiers axes (Code wallon de l'habitation durable, article 198 ; Arrêté du Gouvernement de la Région wallonne du 12 décembre 2013, articles 18 à 20).

Un public prioritaire est défini en référence à des plafonds de revenus. Il s'agit des ménages dits de 'catégorie 1', dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 17.000€ ou 23.200 € selon qu'ils sont composés de personnes isolées ou cohabitantes, majorés de 3.200 € par enfant à charge.²⁶ Cela n'empêche toutefois pas de développer des initiatives à l'adresse d'un public plus large. En effet, pour les missions de l'axe 1, le public doit être composé à 80 % de ménages de catégorie 1. Pour les missions de l'axe 2, le public doit être composé majoritairement de ménages de catégorie 1 (Arrêté du Gouvernement de la Région wallonne du 12 décembre 2013, article 20 ; entretien 9).

Bien que ce soit admis, il n'est pas courant que des APL accompagnent leurs bénéficiaires à l'acquisition d'un logement (Entretiens 7 et 9).

Parmi les APL, nous retrouvons les trois associations ayant lancé des initiatives de GECS entre 2013 et 2016 en Wallonie (cf. infra).

Nous observons qu'en 2019, une réforme a permis un refinancement du secteur des APL. Alors qu'auparavant, celles-ci n'étaient financées qu'à concurrence de 40.949 € quelques soit leur niveau d'activités, en 2019, l'article 21 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 est modifié et apparaît « la notion de tranche qui va permettre aux APL de demander au

²⁵ Cet arrêté a fait l'objet d'une refonte en 2023 qui a notamment et pour objet de reformuler les missions des AIPL. Nous observons toutefois que les AIPL étaient déjà subsidiées pour l'encadrement des GECS auparavant.

²⁶ Montants prévus par l'article 1, 29° du Code wallon de l'habitation durable indexés au 16 janvier 2024. Cette disposition prévoit en outre prévu que ces ménages « ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf : 1° s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable ; 2° si elles en ont confié la gestion à un opérateur immobilier ; 3° dans des cas spécifiques déterminés par le Gouvernement » (Code wallon de l'habitation durable, article 1, 29°)

ministre, chaque année, (...) des majorations de subventions sur base des missions qu'elles ont effectuées l'année précédente » (Entretien 9).

2.2.3. Octroi de crédit sociaux

Tant en Région bruxelloise qu'en Région wallonne, des organismes publics ont été désignés pour octroyer des crédits sociaux dont des prêts hypothécaires pour l'acquisition de biens immobiliers destinés au logement personnel.

En Région bruxelloise, il s'agit du Fonds bruxellois du Logement. En Région wallonne, le Fonds du Logement de Wallonie est compétent pour les ménages comptant au minimum trois enfants à charge et la Société Wallonne de Crédit Social pour les autres ménages.^{27 28}

Les trois organismes déterminent un taux d'intérêt en fonction de différents critères. En Région bruxelloise, le taux appliqué pour les prêts hypothécaires est établi en fonction de différents paramètres ; l'âge, la situation familiale et financières, les revenus imposables. En Région wallonne, il est défini selon une grille tarifaire, en fonction des revenus globalement imposables des ménages.²⁹

Des balises sont également fixées pour guider chaque instance d'octroi de crédits quant à l'examen d'un dossier de demande. De manière générale, nous observons qu'une décision d'octroi ou de refus est le résultat d'un examen global du dossier dans lequel un grand nombre de paramètres peuvent être appréciés. Ainsi, pour le Fonds bruxellois du Logement, il est calculé que la charge liée au logement, comprenant le remboursement de la mensualité et les charges liées à la copropriété, ne peut dépasser 30 % du revenu disponible. Toutefois, le Comité d'octroi peut aller jusqu'à 40 % en fonction de l'appréciation d'autres paramètres dont la présence d'enfants, l'existence d'une épargne, la nature des revenus ou encore, l'évolution de la situation professionnelle (Entretien 6). Le Fonds du Logement de Wallonie fixe une série de balises chiffrées ; la charge de logement ne peut pas dépasser 33 % des revenus du ménage ; les charges globales de remboursement (y compris d'autres prêts et ouvertures de crédit) ne peuvent pas excéder 45 % des charges du ménage, le ménage doit garder un reste à vivre minimum de 980 €, majoré de 190 €, par enfant à charge. Il est par ailleurs demandé aux ménages d'avoir un capital de départ minimum. En fonction de celui-ci, la quotité d'emprunt peut varier et atteindre 110% de la valeur du bien (Entretien 8). La Société Wallonne du Crédit Social va considérer des balises tout en s'autorisant à y déroger en présence d'éléments subjectifs ou personnels. Ainsi, notamment, bien que la proportion du prêt dans les revenus soit en principe de 33 %, cette limite peut être dépassée si d'autres éléments sont positifs. C'est

²⁷ Nous relevons qu'il est prévu sous la présente législature 2024-2029 de regrouper dans une Agence wallonne de l'Habitation, ces deux organismes ainsi que la Société wallonne du Logement, les départements du Service Public de Wallonie « Logement », de l'Energie et du Bâtiment durable (en ce qui concerne les aides et primes aux particuliers) et du Service Public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (Déclaration de politique régionale wallonne 2024-2029 ; entretiens 7 et 11)

²⁸ Des plafonds de revenus sont établis pour définir le public qui peut s'adresser à ces organismes. En Région bruxelloise, les revenus globalement imposables ne doivent pas dépasser 72.333 € pour une personne isolée ou pour 92.061 € un autre ménage. En Région wallonne, les revenus globalement imposables ne doivent pas dépasser 76.000 €. Dans les deux situations, les plafonds sont majorés de 5000 € par enfant à charge. (<https://fonds.brussels/fr/credits/credit-hypothecaire>); Grille des taux et des tarifs n°3/2024, conditions d'application à partir du 23 juillet 2024 - Crédits hypothécaires Accesspack/Renopack/ Renopret/prêts jeunes ; (<https://www.flw.be/acheter/laccesspack-votre-credit-hypothecaire/les-conditions-daccess/>)

²⁹ <https://fonds.brussels/fr/credits/credit-hypothecaire>; Grille des taux et des tarifs n°3/2024, conditions d'application à partir du 23 juillet 2024 - Crédits hypothécaires Accesspack/Renopack/ Renopret/prêts jeunes ; <https://www.flw.be/acheter/laccesspack-votre-credit-hypothecaire/les-conditions-daccess/>.

notamment le cas d'un locataire social qui achète son logement. Une autre balise est que la mensualité d'un emprunt doit être inférieure au loyer de 20 % (Entretien 10).

Nous observons enfin que les trois organismes de crédit ont dû fortement augmenter leur taux d'intérêt en 2023 ; les organismes doivent eux même se financer sur les marchés de capitaux, sensibles à l'actualité économique. Ils sont depuis lors plutôt stables, bien qu'assez différents entre les deux régions étudiées (Entretiens 6, 8 et 10 ; courriel, 14 mai 2025). Au Fonds bruxellois du Logement, il est relevé qu'une répercussion sur les crédits octroyés par le Fonds est nécessaire en absence « de dotation suffisante [de la Région] pour couvrir le différentiel de taux » (Entretien 6).

2.2.4. Réductions fiscales

Des mesures fiscales sont prévues tant en Région bruxelloise qu'en Région wallonne pour favoriser l'achat d'une habitation propre et unique.

En Région bruxelloise, les droits d'enregistrement dus sur les ventes sont normalement de 12,5 % pour les biens immobiliers situés en Région de Bruxelles-Capitale. Néanmoins, un abattement exonère les premiers 200.000 € de droits d'enregistrement pour une habitation propre et unique ([Https://fiscalite.brussels/fr/abattement](https://fiscalite.brussels/fr/abattement)).

En Région wallonne, le régime fiscal a fait l'objet d'une réforme qui est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025. Celle-ci prévoit la réduction des droits d'enregistrement, en principe de 12,5%, à 3% pour l'achat d'une habitation propre et unique, sans autre condition. En parallèle, des avantages anciennement prévus ont été supprimés, l'abattement primo-acquéreur qui permettait une exonération de droits d'enregistrement sur une tranche de 40.000 € pour les biens d'une valeur inférieure à 350.000 € et de 20.000 € pour les biens d'une valeur supérieure à cette somme et, le chèque habitat qui donnait droit à un crédit d'impôt annuel sur une durée de maximum 20 ans à partir de la conclusion de l'emprunt hypothécaire. Auparavant, des droits d'enregistrement réduits étaient accordés pour l'acquisition d'une habitation modeste, définie selon le revenu cadastral et la zone d'habitat (6%) et pour les acquéreurs bénéficiant d'un crédit social (5%) ([Https://www.wallonie.be](https://www.wallonie.be)).

Les organismes de crédit sociaux soulignent que cette réforme n'est cependant pas avantageuse pour un public achetant une habitation modeste à l'aide d'un crédit social ; la suppression de l'abattement et du chèque habitat n'étant pas compensée par la réduction des droits d'enregistrement (Entretiens 8 et 10 ; <https://www.swcs.be>).

2.3. Développement des Groupes d'Epargnes Collective et Solidaire par le secteur associatif (GECS)

En 2003, le Ciré, une association bruxelloise active dans l'aide aux personnes exilées, agréée AIPL, a commencé à développer un modèle d'encadrement social destiné à aider des ménages de revenus modestes à acheter un logement, caractérisé par la constitution d'une épargne collective et un accompagnement individuel et collectif, les GECS.

Bien que l'évolution des GECS ait été progressive, deux modèles successifs peuvent être considérés³⁰. Un premier modèle de GECS a été développé entre 2003 et 2017 par le Ciré qui travaillait en partenariat avec des structures sociales associatives et publiques. Parmi celles-ci, on retrouve trois associations wallonnes, agréées APL qui ont développé des initiatives de GECS entre 2013 et 2016. Un nouveau modèle a commencé à être pratiqué par le Ciré à partir de 2018.

³⁰ En effet, certaines évolutions ont commencé à être instaurées avant le processus de réforme (Cf. infra)

Pour comprendre la pertinence des pratiques actuelles de GECS dans la perspective d'un transfert au contexte wallon, nous exposons ci-dessous d'abord le modèle initialement pratiqué, appliqué en Région wallonne et les difficultés encourues par les structures associatives porteuses de projet et, ensuite la réflexion qui a amené le Ciré à réformer son modèle.

2.3.1. Présentation du modèle initial, tel qu'appliqué en Région wallonne entre 2013 et 2016

Trois initiatives de GECS ont été développées en Région wallonne entre 2013 et 2016 par des associations agréées APL, d'abord à Charleroi puis à Liège et à Louvain-la Neuve. Dans le cadre de ces initiatives, les associations porteuses de projet ont travaillé en partenariat avec le Ciré mais également avec des structures locales. Le Ciré apportait un appui méthodologique, fournissait le matériel pédagogique à destination des ménages bénéficiaires, moyennant une adaptation aux règles applicables en Région wallonne et était présent en soutien pour de l'accompagnement individuel (Entretiens 1, 3 et 4). L'association hennuyère [APL 1] travaillait en outre avec une association d'aide aux personnes migrantes, et un service du CPAS de Charleroi (Entretien 5). À Liège, l'APL avait lancé son initiative avec deux partenaires principaux, un service du CPAS de Liège en charge de questions de logement et le Département Aide locative du Fonds du Logement de Wallonie (Entretien 4). Par ailleurs, l'association hennuyère [APL 1], ayant lancé son initiative un an avant, a été une référence pour les travailleur·euse·s liégeois·es (Entretien 4).³¹

Pour chacune de ces structures, le programme d'encadrement de GECS s'étalait sur une période initialement prévue de deux ans et demi, par la suite étendue à trois ans pour l'initiative de l'association liégeoise [APL 2] (Entretiens 3 et 4). Il supposait plusieurs aspects que nous reprenons ci-dessous.

La première étape du programme consistait en la constitution du groupe de ménages-participants. En Région wallonne, les associations hennuyère et liégeoise [APL 1 et 2] s'adressaient à leur public et à celui de leurs partenaires, composés principalement de ménages vivant d'allocations sociales ou de revenus du travail, bien que modestes.³² Les ménages étaient surtout issus du public des associations et des structures partenaires.³³ Pour l'association liégeoise [APL 2], une sélection avait lieu sur les motivations des candidats et les conditions d'obtention d'un crédit.³⁴

Les ménages sélectionnés formaient une assemblée (Entretiens 3 et 4). L'encadrement du GECS supposait la constitution d'une épargne collective, un accompagnement collectif et individuel.

Un accompagnement collectif des ménages était prévu avec la rencontre de différents acteurs clés ; notamment le Fonds du Logement de Wallonie, la Société Wallonne du Crédit Social (ou le Fonds bruxellois du Logement pour les GECS bruxellois) et un notaire. Il s'agissait aussi de conscientiser les ménages sur les responsabilités d'un propriétaire, en termes d'entretien, d'assurances, de paiement du précompte immobilier, ainsi que quant aux pièges à éviter dans

³¹ Nous n'avons pas d'informations sur des partenariats spécifiques établis avec l'association brabançonne [APL 3].

³² Selon une étude du Ciré quant aux GECS développés entre 2003 et 2013, parmi les ménages-participants, on comptait, au moment de leur entrée dans le projet, 44% de bénéficiaires du CPAS, 13 % de bénéficiaires d'allocations de chômage, 42% de travailleurs et 1% autre. La moyenne du revenu total des ménages, allocations familiales comprises était de 2002 € et l'épargne moyenne était de 4010€.

³³ Nous précisons que le Fonds du Logement de Wallonie est aussi un opérateur immobilier qui met des biens en location à des familles nombreuses « en état de précarité ou à revenus modestes » comme le confirme leur site internet <https://www.flw.be/louer-un-logement/>. Une partie des ménages-participants au GECS encadré par l'association liégeoise [APL 2] étaient des locataires du Fonds du Logement de Wallonie. (Entretien 4)

³⁴ Il s'agit d'une petite évolution par rapport à l'expérience hennuyère précédente. (Entretien 4)

le cadre de la recherche du bien et de la signature du compromis. Une farde de documentation était remise aux ménages-participants (Entretien 3).

Il était en outre d'abord demandé aux ménages-participants de contribuer à une épargne collective, inspirée de la tontine africaine, supposant de verser mensuellement une somme dans un pot commun devant servir à payer un acompte pour acheter un bien immobilier, équivalent généralement à 5 à 10 % du prix de vente. L'organisme de crédit incluait l'acompte dans le crédit hypothécaire, ce qui permettait de reverser celui-ci dans le pot commun qui pouvait alors être utilisé pour un autre achat. A la fin du processus, chaque ménage-participant récupérait l'entièreté de sa mise. Bien que la pratique de l'acompte n'était pas très répandue en Wallonie, les structures avaient choisi de maintenir des versements de 75 € pour habituer les ménages à épargner en vue de l'achat et pour matérialiser leur engagement dans le processus (Ciré, 2014 ; Entretiens 3, 4 et 5).

Lorsqu'un acompte était toutefois demandé par le vendeur, une convention de prêt était signée permettant au ménage acheteur de bénéficier du pot commun. En outre, le Ciré avait mis sur pied un fonds de roulement permettant, le cas échéant, de compléter l'acompte à verser ou de payer plusieurs acomptes à la fois lorsque le pot commun était insuffisant. (Entretiens 1 et 3).

L'assemblée se réunissait régulièrement, 1 à 2 fois par mois, pour des séances collectives d'information et pour surveiller les versements des membres (Entretien 3 ; association brabançonne [APL 3], Rapport d'évaluation).

Outre, les aspects collectifs, un accompagnement individuel était prévu, comprenant notamment des visites de biens avec le ménage-participant. En fonction des structures, une personne disposant de connaissances techniques était désignée à cette fin (Entretiens 3 et 5).

Pour l'octroi du crédit, la structure d'accompagnement constituait le dossier avec le ménage bénéficiaire, à soumettre à l'organisme de crédit, en Région wallonne, le Fonds du Logement de Wallonie et à la Société Wallonne du Crédit Social (Entretien 5).

2.3.2. Bilan des initiatives réalisées en Wallonie entre 2013 et 2016

Sur base des entretiens réalisés avec les équipes des associations porteuses de projet, nous faisons les observations suivantes.

Les initiatives wallonnes lancées par les associations hennuyère et liégeoise [APL 1 et 2] ont connu des résultats plutôt positifs. Pour l'association hennuyère [APL 1], sur 21 ménages-participants, un tiers ont acheté durant le parcours de GECS, un tiers après (Entretien 3). Pour l'association liégeoise [APL 2], 13 ménages ont acheté au bout de trois ans sur les 22 participants (Entretien 5). Les deux structures relèvent que les ménages qui n'ont pas acheté n'étaient pas prêts à devenir propriétaires. La coordinatrice du Relais logement du CPAS de Liège indique que certains rencontraient déjà des difficultés à entretenir leur logement en tant que locataire et que d'autres se sont rendu compte que l'achat d'un logement n'était pas forcément moins coûteux en comptant outre le remboursement hypothécaire, les travaux à réaliser, le précompte, les assurances, ... (Entretiens 3 et 5).

Les résultats sont en revanche nettement moins encourageants pour l'association brabançonne [APL 3]. En effet, seuls 4 ménages ont finalement pu acheter un bien sur les 25 ménages-participants. Ils n'ont en outre pas pu acheter dans le Brabant wallon mais dans le Hainaut en raison des prix de l'immobilier trop élevés. Pour ceux qui n'ont pas acheté, certains se sont rendus comptes qu'ils n'étaient pas prêts à cette démarche (Association brabançonne [APL 3], Rapport d'évaluation).

Malgré les résultats encourageants obtenus pour les initiatives développées par les associations hennuyère et liégeoise [APL 1 et 2], les structures n'ont pas souhaité renouveler l'expérience en raison de difficultés rencontrées que nous reprenons ci-dessous.

- Le caractère énergivore du projet.

Celui-ci s'illustre par les déclarations recueillies au sein des associations hennuyère et liégeoise [APL 1 et 2]. Au sein de l'association hennuyère [APL 1], il est observé que les bénéficiaires étaient en situation de stress, demandaient beaucoup d'attention et, ne comprenaient pas toujours toutes les informations (Entretien 3). Pour l'association liégeoise [APL 2], il est relevé que les bénéficiaires sollicitaient parfois des visites pour des biens qui ne convenaient pas du tout et que l'architecte désigné pour accompagner les bénéficiaires n'arrivait pas à suivre. Le public bénéficiaire n'était en outre pas toujours suffisamment réactif pour constituer le dossier de crédit et fixer un rendez-vous avec le Fonds du Logement de Wallonie (Entretien 5).

Par ailleurs, chaque structure a fait état de revers en raison de partenariats initialement prévus qui ont réduit leurs engagements en raison d'un manque de personnel finalement disponible en interne (Entretiens 3 et 4).

- L'insuffisance du financement structurel

Au sein de l'association hennuyère [APL1], une travailleuse sociale encadrait le projet. En outre, un travailleur de l'équipe, responsable technique, accompagnait pour effectuer les visites (Entretien 3). Au sein de l'association liégeoise [APL 2], plusieurs travailleurs s'occupaient de l'encadrement du projet et de l'accompagnement en partenariat avec le CPAS de Liège. Un architecte issu du CPAS effectuait les visites de logement (Entretien 5). Pour l'association brabançonne, nous savons seulement que des « référents » étaient désignés pour l'accompagnement individuel des ménages-participants (Association brabançonne [APL3], Rapport d'évaluation).

A l'époque, les APL n'étaient cependant subventionnées annuellement qu'à concurrence 40.949€ quel que soit le volume d'activités.³⁵ Il était dès lors difficile de faire entrer ce type de projets dans les activités subsidiées de l'APL (Entretien 9). L'association hennuyère [APL 1] avait pu financer l'initiative grâce à un appel à projet du Fonds Pauvreté de la Fondation Roi Baudouin. Toutefois, il faut observer que c'était un financement ponctuel qui ne permettait pas d'envisager un projet dans la continuité (Entretien 3).

L'association liégeoise [APL 2] n'avait pas de financement spécifique pour l'encadrement du GECS. Elle a dès lors justifié la partie du travail qui pouvait l'être au regard de son agrément en tant qu'APL. Il n'était toutefois pas possible de justifier de nombreuses heures de travail administratif, en dehors du temps passé avec les ménages.³⁶

³⁵ Il est ici fait référence à l'article 20 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, avant l'entrée en vigueur de l'arrêté modificatif du 16 mai 2019.

³⁶ L'ancien directeur de l'association relève qu'il était seulement possible de justifier le temps de travail en axe 1, faisant référence à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 (cf. supra), avec une comptabilisation des heures qui ne permettait pas d'inclure tout le travail administratif. Il explique la problématique de la manière suivante : « Au niveau de l'axe 1, si tu ne fais que ça, tout ce qui est bureau, par exemple, tu ne peux pas le justifier. Donc, si tu fais un accompagnement, dans le GECS, typiquement, si tu allais en entretien individuel avec la famille, alors tu pouvais compter ton heure ou tes deux heures d'entretien mais pas tout le travail administratif que tu faisais derrière. Et on en avait quand même énormément parce que toutes les situations étaient différentes et d'une complexité financière et administrative lourde. Sur les vingt-deux, à mon avis, il y en avait quatre, cinq qui étaient indépendants, avec qui tu pouvais juste te limiter à dire : « On fait notre plan d'action. Pour la prochaine fois, il y a telle et telle chose à faire. Et ils y allaient et ils le faisaient. Les autres, il fallait les prendre par la main beaucoup plus. » (Entretien 4).

- Il était difficile d'obtenir un crédit pour les ménages non-familles nombreuses.

Parmi les ménages qui ont finalement pu acheter un bien, se retrouvaient surtout des couples parentaux ou des familles monoparentales avec deux ou trois enfants dont certaines étaient allocataires sociales (Entretiens 3 et 4). Il importe de rappeler que les allocations familiales sont prises en compte dans le calcul des revenus du ménage, ce qui permet d'améliorer leur profil de crédit. Il avait en revanche été difficile, en particulier pour le GECS de l'association liégeoise [APL 2], d'obtenir des crédits pour les personnes isolées bénéficiant du revenu d'intégration social ou du chômage, celles-ci ne répondant généralement pas aux conditions de crédit (Entretiens 4 et 5).

L'ancien directeur de l'association liégeoise [APL 2] relève également la difficulté due à l'innovation et à la décentralisation. Alors que le projet avait été discuté avec des personnes issues du siège des organismes de crédit qui étaient enthousiastes, les discussions sur les dossiers d'octroi de crédit se faisaient au niveau local avec des agents qui ne connaissaient pas le projet, à qui il fallait tout réexpliquer (Entretien 4).

2.3.3. Processus de réforme du modèle de GECS au sein du Ciré

En parallèle du développement des GECS en Wallonie et à Bruxelles, un processus d'évaluation a été lancée au sein du Ciré en 2014 (Ciré, 2014). S'en est suivi un processus de réforme donnant lieu à la mise en place d'une épargne individuelle en 2016-2017 puis à un nouveau modèle de GECS, organisé en phases successives et pratiqué à partir de 2018 (Entretien 1, Ciré, 2020).

Nous observons, avec la coordinatrice du Service logement du Ciré, que cette réforme a permis de répondre à plusieurs difficultés, se recoupant partiellement avec celles pointées par les structures wallonnes, décrites ci-avant (Entretien 1). Nous reprenons ci-dessous les principales évolutions de cette réforme en quatre grands axes.

Dans son rapport d'évaluation portant sur la période 2003-2012, le Ciré constatait que « les personnes bénéficiaires du CPAS semblent de moins en moins représentées parmi les acheteurs, comme si cela était chaque fois de plus en plus difficile pour elles de parvenir à acheter » (Ciré, 2014). Le nouveau modèle veillera à renforcer l'accompagnement individuel encourageant une meilleure insertion professionnelle et une épargne individuelle (Entretien 1).

Travailler en partenariat avec des structures porteuses de projet était assez compliqué. Il est observé, d'une part, que les associations ne pouvaient pas dégager suffisamment de temps de travail pour encadrer le projet et accompagner les ménages et, d'autre part, que « la communication avec les partenaires était compliquée parce que nous, on n'avait pas forcément accès au dossier des familles » indique la coordinatrice du Service Logement du Ciré. Ainsi pour le nouveau modèle de GECS, il est prévu que le Ciré travaille seul avec ses bénéficiaires et non plus en appui d'autres structures (Entretien 1).³⁷

La durée du GECS de deux ans et demi était trop longue. Il est relevé que c'était « intense avec toutes ces réunions, tout ce côté administratif qu'on leur demandait avec l'association de fait. On trouvait finalement que le projet pour les familles était lourd et n'était pas forcément au rythme des familles ». Le nouveau modèle suppose désormais une phase préparatoire et une phase d'action respectivement de 6 et 12 mois qui se succèdent au rythme des ménages-participants (Entretien 1).

³⁷ Nous observons que cette décision a été prise après la rédaction du rapport d'évaluation élaboré par le Ciré en 2014 qui proposait au contraire de renforcer la dissémination des GECS (Ciré, 2014)

L'accompagnement des GECS était énergivore pour les équipes. Il faut notamment relever un problème de disponibilité pour effectuer des visites après la journée de travail. Les équipes ne pouvaient pas toujours s'organiser et n'étaient pas assez réactives avec pour conséquence que les familles passaient à côté de biens. Dans le cadre du nouveau modèle, il est fait appel à des personnes extérieures pour effectuer les visites (Entretien 1).

2.3.4. Etat actuel des pratiques de GECS en Belgique francophone

Le Ciré et Habitat et Humanisme sont les deux seules structures qui encadrent encore aujourd'hui des GECS en Région bruxelloise. Ils ne sont en revanche plus développés en Région wallonne.

Les deux structures bruxelloises collaborent en s'orientant des bénéficiaires vers l'une ou l'autre en fonction des profils ou s'en s'appuyant un soutien méthodologique, pédagogique ou logistique (cf infra).

Fort d'une pratique de plus de 20 ans, le Service Logement du Ciré a développé une véritable expertise dans l'accompagnement au logement avec plusieurs projets dont les GECS.³⁸ Le service est actuellement composé de 3,6 équivalents temps plein. Pour l'accompagnement des ménages-participants aux GECS, la structure travaille aussi avec des architectes rémunérés (Entretien 1 ; www.cire.be).³⁹

Habitat et Humanisme encadre des GECS depuis 2011.⁴⁰ Une seule personne rémunérée travaille actuellement à l'encadrement du GECS, à côté d'autres projets. Celle-ci était aidée en 2024 de 15 bénévoles-accompagnants dont des anciens participants et 8 bénévoles avec des compétences techniques (architecte, ingénieur, agent immobilier) pour effectuer les visites de biens. En moyenne, ils offrent une implication de 5 heures par mois (<https://www.habitat-humanisme.be>; Habitat et Humanisme, 2024 et 2025 ; entretien 2).

Depuis 2013, l'encadrement de GECS par des associations agréées figure au Code bruxellois du logement où il est repris comme faisant partie de la politique régionale de mise à disposition de logement (Article 2, § 1 28° et §2, 4°). En 2023, le Ciré comptait que 236 ménages avaient pu acheter un logement depuis la mise en place du mécanisme en 2003 (Ciré 2023). Entre 2011 et 2024, 49 ménages ont également pu acheter un logement avec Habitat et Humanisme. (Habitat et Humanisme 2024).

Comme nous l'avons indiqué précédemment, le Ciré applique un nouveau modèle d'encadrement des GECS depuis 2018. Il semble qu'Habitat et Humanisme ait entamé un processus de réforme devant les amener à adopter des pratiques proches de celles du Ciré tout en gardant leurs spécificités, notamment l'implication d'un grand nombre de bénévoles. Il est effectivement question d'un nouveau modèle dans le rapport annuel relatif à l'année 2024. Manquant toutefois d'informations sur l'état de mise en œuvre de celle-ci, nous focaliserons notre analyse sur le modèle pratiqué par le Ciré et considérerons les informations sur les pratiques d'Habitat et Humanisme lorsqu'elles nous sembleront cohérentes avec celles du Ciré ou marquer une spécificité que nous pouvons aborder comme une possible variante.

³⁸ Le service travaille aussi sur d'autres projets que le GECS dont l'accompagnement des familles désirant acheter dans le cadre d'un Community Land Trust et le projet PAS SOLO (cf. infra).

³⁹ Le service a déjà travaillé avec des bénévoles. Toutefois, ce n'était plus le cas au moment de l'entretien réalisé avec la coordinatrice du service qui indique avoir « mis ça en pause » et relève que ça implique une gestion supplémentaire (Entretien 1).

⁴⁰ Composée d'une fondation, d'une entreprise de construction et rénovation, d'une structure d'accompagnement social et d'une société d'investissement, Habitat et Humanisme agit de manière plurielle pour offrir un logement décent à des personnes en situation de précarité et favoriser la création de liens sociaux entre habitants.

3. Analyse : Examen des modèles de GECS actuellement pratiqués en Région bruxelloise

Nous allons ci-dessous documenter le modèle d'encadrement de GECS actuellement pratiqué en Région bruxelloise par le Ciré en procédant à une étude des processus qui permettent la réalisation des changements visés. Pour cela, nous allons identifier le changement ultime visé par le projet et le public bénéficiaire, mais également les changements intermédiaires devant se produire préalablement.

Nous examinerons ensuite les différentes étapes du processus d'accompagnement, en identifiant les changements générés en conséquence de chaque intervention. Nous reprendrons distinctement les spécificités du mécanisme développé par Habitat et Humanisme qui nous sembleront pouvoir apporter une plus-value dans une optique de transférabilité laissant la porte ouverte à différentes stratégies de mise en œuvre.

Nous expliciterons enfin les hypothèses qui sous-tendent la réalisation du projet au regard des éléments de contexte bruxellois et questionnerons leur possible réalisation dans le contexte wallon, prenant en considération les expériences passées et les spécificités locales. Ce faisant, nous voulons vérifier que les interventions proposées dans le cadre des GECS actuellement développés en Région bruxelloise sont susceptibles de générer les changements souhaités et, le cas échéant, identifier les conditions de mise en œuvre.

Les éléments de cette analyse seront repris dans une représentation graphique, élaborée sous forme de tableau synthétique du modèle de GECS actuellement pratiqué en Région bruxelloise et tel que nous l'estimons applicable en Région wallonne, figurant en annexe de la partie Discussion du présent mémoire.

3.1. Identification du changement ultime visé par le programme de GECS et du public cible

Il importe tout d'abord d'identifier le changement ultime visé sur le long terme, qui va justifier la mise en place du programme de GECS. En nous référant à un document du Ciré, nous le définissons comme « accompagner des ménages précarisés ou à revenus modestes à devenir propriétaires, pour leur assurer une sécurité de logement sur le long terme » (Ciré, novembre 2023).

Quant au public qui intègre aujourd'hui des GECS, le Ciré précise que « le projet GECS est destiné à des publics très variés, mais rentrant obligatoirement dans un des deux critères suivants : ne pas avoir d'épargne, ou disposer d'une faible épargne personnelle et/ou être en réelle difficulté à mener un projet d'achat immobilier seul·e, en raison d'un manque de ressources financières ou sociales » (novembre 2023, p.7). Il est aussi précisé que « les publics du projet GECS sont (...) majoritairement des personnes qui ont eu un parcours migratoire » au vu des missions générales de la structure tournées vers un public migrant. Toutefois, c'est ouvert aussi à un public non-migrant (Entretien 1 ; Ciré novembre 2023). En pratique, les bénéficiaires du Ciré sont généralement des couples de travailleurs ou des mères monoparentales qui travaillent. Comme le relève la coordinatrice du service, « Il y a beaucoup d'infirmières et de soignantes, des personnes dans la logistique, des personnes dans le bâtiment » (Entretien 1) ou bénéficiaires d'allocations sociales ou dans les titres services avec trois ou quatre enfants (Entretien 1).

Dans le public d'Habitat et Humanisme, on retrouve un public assez varié avec une proportion moins importante de personnes ayant eu un parcours migratoire. Ainsi que l'indique la personne responsable du projet GECS, il peut s'agir de diplômés de l'enseignement supérieur qui travaillent mais qui sont des familles monoparentales, des jeunes, des artistes, d'un couple avec

une personne qui travaille et l'autre au chômage ou encore de célibataires de 45 ans qui se disent qu'ils devraient investir pour ne pas, « plus tard, en tant que personne âgée, [se] retrouver à payer un studio à 1000 euros » (Entretien 2).

Outre ces aspects, nous identifions chez les bénéficiaires des vulnérabilités sociales particulières marquées par un besoin d'acquérir des connaissances et des compétences en vue de l'achat d'un logement qui vont justifier l'inscription dans un tel parcours d'accompagnement. À titre d'illustration, nous nous référons à quelques facteurs identifiés dans les documents étudiés : des croyances limitantes chez certaines personnes qui pensent ne pas être en capacité d'acheter leur propre logement, qui ont besoin d'être motivée notamment dans la recherche d'un emploi ou d'une formation (Entretien 6), des personnes seules avec des enfants qui se retrouvent à devoir assumer la recherche d'un logement après une séparation (Entretien 2), des personnes d'origine étrangère qui ne connaissent pas les démarches administratives à effectuer en vue d'un achat (désirant notamment payer des sommes importantes en liquide chez le notaire et non via une institution bancaire) (Entretien 2), des personnes analphabètes (Entretien 2) ou encore, une certaine méconnaissance des services disponibles (notariat, crédits sociaux), des démarches à accomplir, des pièges à éviter dans le cadre du compromis de vente (notamment quant à la rédaction de clause suspensive d'obtention de crédit) ou quant à l'état technique du bâtiment (présence d'humidité, de champignons, travaux à réaliser, ...) (Entretiens 1, 2 et 5; Ciré 2014).

3.2. Identification des changements intermédiaires qui doivent se produire au cours du processus

Pour permettre au public cible de devenir propriétaires de son logement, plusieurs changements préalables doivent se produire au cours du processus. En nous référant au contexte et à l'examen du public cible, nous identifions deux types de changement qui doivent se manifester ; (1) l'amélioration de la capacité financière des ménages-participants pour pouvoir obtenir un crédit hypothécaire et acheter un bien immobilier et, (2) l'accroissement de l'autonomie des ménages-participants avec l'acquisition de connaissances et de compétences en vue de la recherche d'un bien immobilier, son achat et sa gestion.

En considération de l'adéquation entre le marché de l'immobilier et une population disposant de revenus modestes, nous verrons que le projet d'achat d'un logement devra aller de pair avec une réflexion globale impliquant des choix et des changements sur le plan professionnel, mais aussi quant au type de logement visé, en considération notamment de la composition du ménage (seul ou en couple, nombre d'enfants ou de personnes à charge) quant au type de propriété ou encore quant aux quartiers convoités. Nous identifions un troisième type de changement préalable, (3) la construction d'un projet de vie global.

Dans l'examen du processus, ci-dessous, nous indiquerons les interventions de la structure et les changements observés à chaque étape. Ces éléments seront repris dans le tableau synthétique, figurant en annexe de la partie discussion du présent mémoire, permettant de visualiser la génération de chacun des trois changements intermédiaires tout au long du processus.

3.3. Description du cadre d'accompagnement social des GECS

Dans cette section, nous décrivons le cadre d'accompagnement social des GECS développés par le Ciré, étape par étape en reprenant les différentes interventions et les changements générés. Quand nous en disposons, nous faisons part de données indicatrices de changements observés. Nous reprenons également les spécificités du cadre d'accompagnement actuellement développé

par Habitat et Humanisme. Enfin, nous abordons la coexistence des deux modèles et les collaborations entre les associations qui les portent.

3.3.1. Cadre d'accompagnement des GECS mis en œuvre par le Ciré⁴¹

L'entièreté du parcours d'accompagnement proposé par le Ciré suppose quatre phases qui se succèdent ; la phase d'information, la phase préparatoire, la phase d'action et la phase post-achat.⁴²

3.3.1.1. La phase d'information

- Interventions

Cette phase se déroule en deux temps et comprend plusieurs interventions.

Lors de séances collectives d'information organisées chaque mois, le processus est expliqué aux ménages candidats.

Un premier entretien individuel est ensuite organisé avec les personnes intéressées. Les travailleur·euse·s du Ciré s'assurent que les ménages candidats ont réalisé un bilan auprès du Fonds bruxellois du Logement, évaluant leur capacité d'emprunt, et qu'ils sont bien inscrits auprès de tous les opérateurs immobiliers, à savoir Citydev, le CLTB et le Fonds bruxellois du Logement (cf. supra).

Les travailleur·euse·s font un « scan » afin de s'assurer du caractère réaliste du projet des ménages candidats. Comme l'indique la coordinatrice du Service Logement « Pour certains, on s'aperçoit qu'ils n'ont pas du tout d'épargne, ils ont plus de la cinquantaine, donc leur bilan n'est pas réaliste du tout par rapport à leurs besoins. On ne leur vend pas du rêve, on leur dit de façon assez claire : Écoutez, il va falloir plutôt penser à d'autres options parce que l'achat ne sera pas possible » (Entretien 1). La faisabilité du projet est étudiée par rapport à la situation du ménage et de ses envies. Peuvent être abordées, des questions telles que le budget du ménage, l'importance d'une occupation professionnelle stable pour obtenir un crédit, la durabilité du projet de vie, Un suivi individuel est alors organisé sur toute la durée du projet, adapté au besoin de chaque ménage (Ciré, Novembre 2023).

Pour augmenter leur capacité financière, les ménages peuvent être amenés à revoir leur situation professionnelle. En effet, comme le relève le Ciré « une situation professionnelle stable et un travail avec un contrat à durée indéterminée sont des éléments déterminants pour augmenter sa capacité d'emprunt et obtenir un crédit. Cela favorise assurément la confiance de l'organisme d'octroi de crédit » (Ciré, Novembre 2023). Cela peut notamment amener à reprendre une formation ou à rechercher un CDI. Nous relevons qu'il est toutefois encore possible dans certains cas d'acheter en étant allocataire social, notamment en prenant en compte les allocations familiales.

Il est en outre demandé au ménage-participant de constituer une épargne individuelle « idéale », dite PEPS. Celle-ci correspond à la différence entre ce que le ménage paie comme loyer au moment de son entrée dans le programme et ce qu'il devrait payer comme emprunt hypothécaire, sur base d'une simulation de prêt, somme à laquelle est ajouté un montant de 150€ pour anticiper divers frais affaissant au propriétaire tels que le précompte, les charges de copropriété, les assurances, ... Celle-ci peut se faire par paliers en fonction de la différence avec

⁴¹ Pour cette section, il est principalement référé à l'entretien 1 réalisé avec la coordinatrice du Service Logement du Ciré sauf quand nous mentionnons d'autres sources.

⁴² Dans cette section, nous soulignons les différentes interventions et types de changement généré afin de permettre de mieux les visualiser.

le loyer actuel des ménages. Il est proposé que cette épargne prenne la forme de parts au sein de la coopérative Crédal⁴³ (mais elle peut également se faire via une autre structure). Cette épargne permet, d'une part, de tester la capacité des bénéficiaires à être propriétaire de leur logement et, d'autre part, de constituer un apport propre en vue de l'achat (Besnaoui, 2023 ; Ciré, Novembre 2023 ; Entretien 1).

- Changements observés

Durant cette première phase, des changements sont à observer quant à la construction du projet de vie global. En effet, les ménages sont amenés à prendre en compte plusieurs aspects. Sur le plan familial, ils sont amenés à se poser des questions essentielles telles que le nombre de chambres en fonction du nombre de personnes composant le ménage (dont les enfants à naître), le besoin d'espace, le fait d'acheter seul ou à plusieurs, Sur le plan géographique, il importe de s'interroger sur les quartiers convoités. Dans certains cas, la réalisation du projet d'achat nécessitera de changer de quartier ou de quitter Bruxelles pour trouver un logement abordable (Ciré, 2014 ; Ciré, Novembre 2023). Sur le plan financier, les ménages doivent revoir leur budget mensuel pour y intégrer une épargne mensuelle et apurer les éventuelles dettes (Ciré, Novembre 2023). Enfin, sur le plan socio-professionnel, les ménages sont parfois invités à envisager des pistes d'amélioration qui augmenteront les capacités d'achat et de crédit.

3.3.1.2. La phase préparatoire s'étalant sur environ 6 mois

- Interventions

Lorsque les ménages sont prêts, ils entrent dans la phase préparatoire qui commence en septembre de chaque année. A ce moment-là, est constitué un groupe d'environ 28 ménages-participants. Des formations collectives obligatoires sont organisées avec plusieurs objectifs :

- Dispenser toutes les informations nécessaires à l'achat d'un bien (organisation d'une recherche, gestion d'une copropriété, frais à anticiper, le marché immobilier, la gestion du budget, le statut matrimonial, ...).
- Sensibiliser à l'importance de la remise à l'emploi et la formation.
- Apprendre aux participants à se servir de leur téléphone comme d'un outil de recherche et de communication, notamment pour l'envoi de documents en format 'pdf'. Il a en effet été constaté que dans les participants, très peu disposent d'un ordinateur.

Un accompagnement individuel est en outre proposé pour aider les participant·e·s dans leur recherche d'emploi et à apurer leurs éventuelles dettes.

La situation matrimoniale est également abordée ainsi que les implications d'acheter seul ou à plusieurs (Entretien 6).

Durant cette phase, il est enfin demandé aux ménages de constituer leur épargne individuelle.

- Changements observés

Des avancées quant aux trois types de changement peuvent-être enregistrées durant cette phase.

Plusieurs améliorations sont à observer sur le plan de l'amélioration des capacités financières.

Grace à l'épargne individuelle, les ménages-participants doivent réussir à réunir au moins 1000€ sur la durée de la phase préparatoire. Il est cependant observé que beaucoup de familles

⁴³ <https://www.credal.be/>

parviennent à réunir bien plus. Cette épargne pourra servir notamment pour payer les frais de notaire, le déménagement, le premier précompte, Pour les achats réalisés en 2022, il est observé que 13 % des ménages avaient un apport de plus de 10.000 €, que 23 % avaient un apport entre 5 et 10.000 € et que 34 % avaient un apport entre 0 et 5000 € (Ciré, septembre 2023). Dans le rapport d'évaluation du Ciré portant sur la période 2003-2012, il était en outre relevé que 15% des ménages avaient pris l'habitude d'épargner (Ciré, 2014). Aujourd'hui, les travailleur·euse·s du Ciré constatent que les ménages acquièrent une habitude d'épargne, au-delà du parcours, qu'ils utilisent notamment pour payer leur précompte annuel.

L'accompagnement individuel quant aux dettes existantes permet enfin un assainissement de la situation financière.

Des changements quant à l'insertion socio-professionnelle des ménages-participants sont enfin générés. Il est souligné que cela fait aussi partie de la construction globale du projet de vie, comme le fait de clarifier sa situation matrimoniale avant l'achat ou la composition du ménage (achat seul ou à plusieurs).

Les ménages gagnent en outre en autonomie grâce aux formations collectives qui leur permettent d'acquérir des connaissances en vue de la recherche d'un bien immobilier et de sa future gestion

3.3.1.3. La phase d'action s'étalant sur un an maximum

Si les deux premières phases s'avèrent positives, avec l'accord des travailleur·euse·s du Ciré, le ménage-participant peut entrer dans la phase d'action visant à identifier un bien et à l'acheter. Cette phase rassemble généralement une quinzaine de ménages.

- Interventions

Durant cette phase, le ménage-participant continue à constituer une épargne individuelle. Il doit en outre contribuer à l'épargne collective durant un an⁴⁴. Cette épargne de 100 euros mensuelle, déduite de l'épargne individuelle, est versée dans un pot commun à disposition de l'ensemble des ménages-participants, qui servira à avancer l'acompte en vue de l'achat d'un logement. Le Ciré dispose en outre d'un fonds de roulement utilisé lorsque les épargnes individuelles et collectives du groupe ne sont pas suffisantes pour payer un acompte en vue de l'achat d'un bien. Cette épargne permet aussi d'instaurer une dynamique collective et solidaire entre les participants. Elle est restituée à la fin du parcours.

Durant cette phase, il y a toujours des formations collectives avec un contenu parfois plus pointu sur certaines thématiques telles que les visites, l'offre d'achat, le compromis de vente, la copropriété, les assurances ou encore la préparation du déménagement. Dans le cadre de celles-ci, il peut y avoir l'intervention d'un architecte ou d'un agent immobilier. Ces formations ont aussi pour objectif que les ménages-participants se motivent entre eux et échangent sur leurs expériences respectives. Il est d'ailleurs demandé aux ménages ayant acheté de venir témoigner.

Pour aider chaque ménage dans sa recherche et dans l'achat d'un bien, un référent et un architecte sont désignés notamment pour les visites, la constitution du dossier de crédit, d'un dossier de primes, les démarches administratives précédant un achat.

Lorsque qu'un ménage a pris la décision d'acheter, le pot commun (ou le fonds de roulement) est utilisé pour payer l'acompte.

⁴⁴ Cette épargne se rapproche du mécanisme de la tontine africaine.

La structure constitue avec les ménages-participants un dossier circonstancié à remettre à l'organisme de crédit comprenant une convention d'engagement dans le GECS, l'attestation PEPS (en référence à l'épargne individuelle idéale, cf. supra) qui détaille la dynamique d'épargne du candidat acheteur, le rapport circonstancié qui reprend des éléments qualitatifs du parcours de la personne et son implication dans le GECS, et, le cas échéant, la convention de prêt indiquant le montant prêté par le groupe pour l'acompte (Ciré, septembre 2023).

- Changements observés

Les ménages-participants gagnent encore en autonomie. Grâce aux formations collectives, ils augmentent leurs connaissances en vue de la recherche d'un bien immobilier et de sa future gestion. L'accompagnement individuel peut les renforcer dans leurs démarches notamment de visites et de constitution de dossier de primes.

Les ménages-participants voient leur capacité financière augmentée au vu de plusieurs éléments ; la constitution de l'épargne individuelle, la dynamique collective instaurée qui va motiver les ménages-participants et favoriser les échanges et, la constitution du pot commun permettant de payer l'acompte demandé en vue de l'achat d'un bien immobilier. Il est relevé que le Fonds bruxellois du Logement ne demande pas d'acompte pour l'achat d'un de ses biens par des personnes ayant suivi le programme du GECS mais que la pratique est encore répandue dans le marché privé, ainsi qu'auprès de Citydev (Entretien 6).⁴⁵

Nous relevons que sur une quinzaine de ménages participant à la phase d'action, il y a généralement 10 à 13 achats par an. Depuis la mise en place de la nouvelle formule de GECS, le parcours a permis à 80 % des ménages-participants à la phase d'action d'acheter un bien (Ciré, septembre 2023)⁴⁶

Dans l'appréciation globale du dossier de crédit, la participation assidue et sérieuse au programme du GECS peut constituer un facteur positif pour l'octroi d'un crédit et dès lors améliorer la capacité financière du ménage-participant.⁴⁷

Quant au projet global de vie, il est observé que l'achat de son propre logement engendre une modification de la perception de son habitat et de son lieu de vie. Le nouvel acquéreur n'est plus seulement un occupant mais il en devient le responsable. Cela signifie une approche différente quant à la gestion de celui-ci (Ciré, 2014).⁴⁸ L'acquisition de son propre logement modifie aussi la perception de son lieu de vie, son quartier, sa ville ou son village ou encore son pays dans le cas d'un public issu de l'immigration. Comme l'observe le Ciré, « en devenant propriétaire, on s'implante petit à petit dans un quartier. Le rapport aux autres habitant·e·s, aux infrastructures disponibles au sein de cette nouvelle zone de vie importe plus que lorsqu'on est locataire » (Ciré, Novembre 2023, p. 11. Voir aussi Ciré 2014).

3.3.1.4. La phase post-achat

- Interventions

⁴⁵ Les achats de biens auprès du CLTB ne sont pas comptabilisés dans le parcours GECS du Ciré, un accompagnement spécifique étant prévu.

⁴⁶ Nous relevons toutefois que pour 2024, sur 16 ménages participant à la phase d'action, seuls 8 sont devenus propriétaires (Ciré 2024).

⁴⁷ Nous développerons davantage ce point dans les développements relatifs à l'hypothèse quant aux chances du ménage d'obtenir un crédit, au vu de l'importance de la relation entre la structure encadrant le GECS et les organismes de crédit.

⁴⁸ Nous observons toutefois que ce point peut être une source de stress chez certains bénéficiaires qui doivent apprendre à gérer les travaux d'entretien et de rénovation et les travaux à réaliser, même s'ils se disent généralement contents d'être devenus propriétaires (Ciré, 2014).

L'accompagnement va à tout le moins jusqu'à l'emménagement et dans certains cas, jusqu'à la mise en conformité du logement ou l'orientation vers d'autres structures pour la réalisation de travaux. Le cas échéant, il peut aussi y avoir une préparation pour la première assemblée générale de copropriété ou un atelier sur la manière de vivre dans un logement passif.

La structure associative peut encore intervenir plus tard en cas de difficulté de paiement (Réponse donnée à la question parlementaire n°568 de Madame Défi, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2021 ; entretien 6).

- Changements observés

Sur le plan de l'autonomie des ménages-participants, on peut observer deux éléments.

Il y a, d'une part, une meilleure préparation à la gestion d'une copropriété. La coordinatrice du Service logement indique que les ménages-participants qui s'approprient à intégrer une copropriété d'un logement en construction font preuve d'une grande autonomie par rapport à d'autres futurs copropriétaires non-participants au GECS.

D'autre part, nous relevons des éléments comme une bonne gestion du déménagement, des travaux et l'acquisition de connaissances spécifiques sur la bonne gestion des habitats passifs.

L'intervention de la structure associative en cas de difficulté de paiement accroît d'une certaine manière la capacité financière du ménage. Ainsi que le révèle une réponse à une question parlementaire, « De 2014 à ce jour, le Fonds du Logement comptabilise trois cas de ventes forcées, tous liés à des circonstances exceptionnelles (contentieux de divorce ou décès). Si certains ménages s'exposent sporadiquement à des arriérés, ceux-ci sont résorbés, sans recours judiciaire et grâce à la médiation amiable du CIRÉ entre les ménages et le Fonds du Logement. » (Entretien 1 faisant référence à la réponse donnée à la question parlementaire n°568 de Madame Défi, Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2021). Ceci nous semble être un bon indicateur de l'absence de difficulté majeure des ménages à rembourser leur prêt hypothécaire.

3.3.1.5. Caractère souple et progressif du cadre d'accompagnement

- Intervention ?

Nous pouvons ici parler d'avantage d'une non-intervention de la structure.

L'association veille à ce que l'accompagnement avance au rythme des ménages en leur permettant de faire une pause entre deux phases. Il est notamment observé beaucoup de ménages s'arrêtent à la phase préparatoire ou suspendent le projet en raison de changements quant à leur situation personnelle ou de remise en question.

Ainsi que le relève la coordinatrice du Service Logement, « Nous effectuons toujours une discussion avec le ménage en fin de phase info ou prépa pour voir comment ils se sentent pour se lancer ou continuer le projet. Nous revoyons aussi leur capacité d'emprunt à ce moment-là. Nous menons ensuite une sélection pour former le groupe de la phase suivante. (...) Et nous recontactons toujours les ménages en pause lors de la création d'un nouveau groupe, tant qu'ils continuent l'épargne individuelle au Crédal. Histoire de ne pas oublier un ménage qui a peut-être évolué et est maintenant prêt pour rejoindre la phase suivante » (Entretien 1).

- Changements

Cette possibilité de faire une pause doit permettre aux ménages-participants, d'une part, de continuer à construire leur projet de vie à leur rythme et, d'autre part, de constituer leur épargne individuelle et dès lors d'améliorer leur capacité financière.

3.3.2. Spécificités de l'accompagnement proposé par Habitat et Humanisme

Bien que l'accompagnement proposé par Habitat et Humanisme est appelé à se rapprocher du modèle pratiqué par le Ciré (cf. supra), il comprend des spécificités qui nous semblent devoir être considérées comme des variantes pertinentes de mise en œuvre du GECS.⁴⁹

3.3.2.1. Ouverture quant au public accompagné

L'acquisition d'une plus grande autonomie est mise en exergue par Habitat et Humanisme, indépendamment d'un achat durant la période d'accompagnement.

Dans le cadre des GECS développés par le Ciré, une sélection progressive s'opère, phase après phase, en fonction de la capacité du ménage à entrer effectivement dans les conditions de crédit et à acheter un bien. Habitat et Humanisme semble davantage partir du principe que la situation individuelle des participants peut évoluer, notamment avec la survenue d'un héritage, un changement dans la situation professionnelle ou encore la construction d'un projet d'achat groupé avec des personnes rencontrées lors du parcours d'accompagnement. Pour ces raisons, une personne ne sera pas forcément écartée en raison d'un manque de moyens financiers, partant du principe qu'elle ne doit pas nécessairement acheter durant la période d'accompagnement du groupe qui s'écoule sur 10 mois.

3.3.2.2. Implication de bénévoles

Habitat et Humanisme a largement recours à des bénévoles, contrairement au Ciré qui, pour l'encadrement des GECS, travaille pour l'instant uniquement avec des personnes rémunérées.⁵⁰ Chaque ménage se voit attribuer un bénévole dont le profil est choisi en fonction de ses besoins. Les bénévoles aident notamment les ménages à identifier un bien adéquat, les possibles vices comme les traces d'humidité et la présence d'amiante ainsi que les nécessaires travaux à réaliser. Il peut aussi y avoir un accompagnement adapté à des besoins spécifiques de certains ménages. Ainsi, notamment, des bénéficiaires analphabètes seront accompagnés pour rechercher un bien immobilier, conclure le compromis de vente ou pour signer les actes chez le notaire.

Pour Habitat Humanisme, il est observé que la participation à un GECS peut induire un engagement solidaire dans le projet global avec certains bénéficiaires du programme qui ont acheté et deviennent ensuite bénévoles. En 2022, il était observé que 88% des ménages-participants ayant récemment acheté souhaitaient devenir bénévoles. (Habitat et Humanisme, 2023). Ce changement s'ajoute aux types de changements préalablement observés dans ce document. Il ne s'agit toutefois pas d'un changement quant aux bénéficiaires mais quant aux ressources permettant la réalisation du parcours d'accompagnement du GECS. Pour cette raison, nous ne l'avons pas identifié dans les changements préalables mais nous le reprendrons dans les hypothèses développées ci-après.

3.3.3. Coexistence des GECS développés par les deux structures

Nous observons que les deux structures bruxelloises s'entraident et se complètent avec leurs spécificités. Dans certaines situations, le Ciré renvoie des bénéficiaires vers le GECS d'Habitat et Humanisme ; lorsqu'il s'agit de ménages ayant besoin d'un accompagnement soutenu, pour des ménages désirant acheter en Flandre au vu de l'expérience spécifique d'Habitat et

⁴⁹ Pour cette section, il est principalement référé à l'entretien 2 réalisé avec la personne responsable du projet GECS pour l'association Habitat et Humanisme sauf quand nous mentionnons d'autres sources.

⁵⁰ Comme indiqué précédemment, le service Logement du Ciré a déjà travaillé avec des bénévoles. Toutefois, ce n'était plus le cas au moment de l'entretien réalisé avec la coordinatrice du service qui indique avoir « mis ça en pause » et relève que ça implique une gestion supplémentaire (Entretien 1).

Humanisme ou lorsque le groupe du Ciré est déjà complet. Le Ciré peut également être vu comme un partenaire d'Habitat et Humanisme à plusieurs égards. Il met à disposition son fonds de roulement pour aider au versement des acomptes si ceux-ci sont plus élevés que la somme réunie dans le pot commun. Le Ciré est également déjà intervenu en appui méthodologique, notamment dans le cadre du présent projet de transition du modèle (cf. supra).

3.4. Explication des hypothèses sous-tendant la réalisation du parcours de GECS dans le contexte bruxellois et examen de leur validité dans le contexte wallon

La génération des changements visés par le programme ne repose pas que sur les interventions menées par la structure porteuse de projet.

Comme le relèvent Funnell et Rogers, elles reposent sur des hypothèses qui peuvent avoir trait au déroulement du programme ou à des facteurs extérieurs (2011, p. 217 et s.). Comme indiqué par van Es et al, il importe de tester la validité des hypothèses afin de prévoir d'éventuelles adaptations du programme (2015, p. 25).

Nous identifierons dès lors, ci-dessous, les hypothèses sur lesquelles reposent le processus en les expliquant afin de comprendre ce qui les justifie et permet leur réalisation aujourd'hui et de tester ensuite leur validité dans le contexte wallon, tenant compte des initiatives wallonnes s'étant déroulées entre 2013 et 2016 et du contexte wallon actuel. Ce faisant, nous pourrions déterminer les éventuelles adaptations du modèle et interventions répondant aux facteurs extérieurs à prévoir pour permettre l'applicabilité du modèle en Région wallonne.

3.4.1. L'accompagnement social aide les bénéficiaires à améliorer leur profil de crédit et à penser globalement leur projet de vie dans la phase préparatoire

Les ménages souhaitant acquérir un logement en intégrant un GECS n'ont pas toujours une capacité de crédit suffisante au moment de leur entrée dans le programme.

Pour aider les ménages-participants à entrer dans les conditions de prêt en Région bruxelloise, le Ciré a développé un accompagnement qui se veut de plus en plus global visant notamment à améliorer la capacité financière des ménages participant au GECS, avec une attention sur l'intégration socio-professionnelle, l'assainissement des dettes et la constitution d'une épargne individuelle.⁵¹

Nous observons que les organismes publics de crédit sociaux, en examinant une demande, sont attentifs à plusieurs facteurs dont les dettes existantes, l'épargne et la situation socioprofessionnelle (Entretiens 6, 8 et 10). La situation professionnelle actuelle et sa stabilité sont des éléments importants. Ainsi que l'indique, la directrice générale de la Société Wallonne du Crédit Social, il faut toutefois aussi prendre en compte la capacité future du ménage à rembourser les mensualités. Si un candidat est au chômage, il y a une analyse de son parcours professionnel, de ses recherches, des formations entreprises, ... pour rechercher les perspectives d'amélioration (Entretien 10). Sur le plan de l'épargne, nous observons que le Fonds du Logement de Wallonie a mis en place un principe d'épargne probatoire, proche de l'épargne individuelle proposée par le Ciré, visant à évaluer la capacité réelle de remboursement (Entretien 8).

Au vu de ces éléments, l'accompagnement global proposé par le Ciré nous semble rencontrer les préoccupations des organismes de crédit sociaux et répondre au besoin d'améliorer l'accès au crédit des ménages.

⁵¹ Différents modèles de propriété peuvent être envisagés tels que l'achat groupé ou le CLT (Entretiens 1 et 2).

3.4.2. Les associations porteuses de projet ont structurellement la capacité d'assurer un accompagnement social de leurs bénéficiaires en vue de l'achat d'un bien immobilier

En Région bruxelloise, la réalisation de cette hypothèse repose sur l'agrément des AIPL financées pour encadrer les GECS (cf. supra).

Pour s'assurer de la réalisation de cette hypothèse en Région wallonne, il convient de s'attarder sur trois éléments ; les missions des APL, le public de celles-ci et leur financement.⁵²

Quant aux missions des APL, celles-ci travaillent de manière générale avec des personnes pour lesquelles « ce n'est pas évident de trouver un logement, d'y accéder et de s'y maintenir durablement » (Entretien 7). Leur métier principal consiste dans l'accompagnement social (Entretiens 7 et 9). Sur le plan légal, nous avons vu que les APL peuvent orienter leur travail d'accompagnement tant vers des projets locatifs qu'acquisitifs bien qu'en pratique les projets acquisitifs soient rares. Nous observons néanmoins le développement de deux récents projets pilotes acquisitifs développés par l'association hennuyère [APL 1] et une autre APL, proposant des modèles de location-achat (Entretien 7 et 11).

Quant au public, les APL travaillent de manière générale avec des personnes pour lesquelles « ce n'est pas évident de trouver un logement, d'y accéder et de s'y maintenir durablement » (Entretien 7). Nous avons vu que les APL doivent travailler prioritairement avec un public dit de catégorie 1 dont les revenus annuels globalement imposables ne dépassent pas 17.000 € ou 23.200 € selon qu'ils sont isolés ou cohabitants, majorés de 3200 € par enfant à charge. Il peut dès lors s'agir d'un public en grande précarité, pas nécessairement prêt à devenir propriétaire d'un logement (Entretien 5). Nous relevons que cela ne doit toutefois pas empêcher les APL de développer des initiatives à l'adresse également d'un public plus large, tant que les seuils de priorité sur l'exercice des missions de l'APL sont respectés (cf. supra). Par ailleurs, comme le relève l'ancien directeur de l'association liégeoise [APL 2], l'achat d'un bien immobilier peut être vu comme faisant partie d'une trajectoire d'intégration, après d'autres modalités de logement de type locatif.⁵³

« Plein d'APL travaillent plutôt avec du logement d'urgence, des logements de transit. Avec [l'association liégeoise, APL 2], le point de départ, c'était le bail glissant. Et dans le bail glissant, tu trouves quand même ça. Ce qui est limité dans le temps, c'est l'accompagnement, mais pas le logement. Quand l'accompagnement est fini, le ménage reste dans son logement. Et pour nous, le GECS, c'était juste une prolongation hyper naturelle de cette idée-là. »⁵⁴ (Entretien 4)

Il importe enfin que les APL soient suffisamment financées pour exercer ces missions. L'insuffisance de financement structurel a été identifiée comme une difficulté par les associations porteuses des initiatives développées en Wallonie entre 2013 et 2016. En effet, sans financement structurel suffisant, celles-ci ne peuvent pas se projeter dans l'avenir et envisager l'encadrement

⁵² Nous sommes partis du principe que les APL étaient en Wallonie les structures associatives les mieux outillées pour encadrer des GECS au vu de leurs missions relatives à l'accompagnement au logement. Toutefois d'autres types de structures associatives ou non pourraient également encadrer ce type de programme d'accompagnement à condition toutefois d'en avoir également la capacité structurelle et de pouvoir répondre aux conditions énoncées dans la présente analyse.

⁵³ Nous développons également ce point ci-après dans la section 3.4.11 quant à l'intérêt de développer des partenariats.

⁵⁴ Le bail glissant est un mécanisme d'encadrement du bail et d'accompagnement social visant à faciliter la relation avec le bailleur et l'occupant et à autonomiser ce dernier dans ces droits et obligations par rapport au bien loué. Pour plus d'information, il est renvoyé au site internet suivant : <http://www.habitat-service.be/node/79>

d'un programme conséquent d'accompagnement social. L'association hennuyère [APL 1] avait eu recours à un financement sur appel à projet en en déplorant le caractère énergivore et stressant (Entretien 3).⁵⁵ L'association liégeoise [APL 2] n'avait, quant à elle, pas pu justifier une partie importante des heures de travail prestées (Entretien 4). Nous observons toutefois que le financement des APL a été complètement revu en 2019, passant d'un forfait global de 40.949€ à un financement par tranches, accordées en fonction du nombre de ménages accompagnés ou du nombre d'heures de formation ou d'information données par semaine, pouvant aller jusqu'à 644.680 €. ⁵⁶ Il y aurait dès lors aujourd'hui davantage de facilité à justifier, en terme de subsides, l'organisation d'un GECS par une APL.

Au vu de ces éléments, nous considérons que les APL auraient aujourd'hui, au vu des leur agrément, structurellement la capacité d'encadrer des GECS.⁵⁷

3.4.3. Le caractère souple et progressif du cadre d'accompagnement augmente les chances des ménages d'aller au bout de leur projet d'achat

Le nouveau modèle de GECS comprend un découpage du parcours d'accompagnement en plusieurs phases avec la possibilité de faire des pauses entre celles-ci, permettant aux ménages-participants de construire leur projet à leur rythme, et de constituer progressivement leur épargne individuelle. Nous observons par ailleurs qu'Habitat et Humanisme assume que l'accompagnement proposé puisse permettre d'effectuer un achat après la clôture du programme de GECS (Entretien 2).

Cette souplesse va dans le sens de constats réalisés dans le cadre d'une étude sur les « Pratiques d'accompagnement social en matière de Logement ». Malki et al. relèvent en effet que l'accompagnement social « nécessite l'adaptation de la réalité temporelle du travailleur social à celle du « bénéficiaire », ce qui exige de tenir compte des contraintes et de concilier les rythmes de chacun ». Il est aussi souligné que la durée peut varier selon les « difficultés rencontrées par les ménages » et le projet visé par ceux-ci (2006, p. 114).

Nous interroger sur la réalisation de cette hypothèse dans le contexte wallon nous renvoie aux initiatives développées entre 2013 et 2016 et au public des APL. Nous relevons que les associations porteuses de ces projets déploraient la difficulté d'obtenir un crédit pour des personnes isolées. Elles constataient également qu'une partie des ménages-participants n'arrivaient pas au bout de leur projet sur la durée initiale du parcours.⁵⁸ Le Ciré avait par ailleurs relevé que le parcours d'accompagnement prévu dans le cadre du précédent modèle était trop long, intense et pas toujours en adéquation avec le rythme des ménages (Entretien 1).

⁵⁵ Ainsi que le relevait la personne responsable du projet GECS pour l'association hennuyère, se financer sur des appels à projet est très énergivore et stressant. Outre le fait de devoir constamment rentrer des demandes, il y a l'inquiétude sur la rémunération du personnel affecté au projet si celui-ci dépasse la durée initialement prévue. Il faudrait que dès lors que ce type de projet puisse rentrer dans les critères d'un financement structurel pour qu'un temps de travail soit dégagé au sein du personnel dans la durée (Entretien 3).

⁵⁶ Selon le montant fixé à l'article 21 de l'Arrêté de Gouvernement du 12 décembre 2013, indexé au 1^{er} janvier 2025.

⁵⁷ Nous relevons qu'il serait utile d'évaluer le temps de travail nécessaire à l'encadrement des GECS. Toutefois cela dépend de multiples facteurs, tenant notamment au modèle pratiqué (avec ou sans bénévoles) et à l'expérience des travailleurs dans la mise en œuvre de celui-ci. Au Ciré, le Service logement est composé de 3,6 équivalents temps plein. Pour Habitat et Humanisme, il y a une travailleuse et une dizaine de bénévoles. Nous relevons que les travailleuse-s des deux structures sont également occupés par d'autres projets d'accompagnement.

⁵⁸ Pour rappel, un tiers des ménages inscrits dans le GECS de l'association hennuyère [APL 1] a acheté après la clôture de celui-ci. L'association liégeoise [APL 2] avait décidé d'allonger la durée du parcours pour permettre à certains ménages d'aller au bout de leur projet d'achat tout en restant dans le cadre du GECS. (Entretiens 3 et 4)

Comme nous l'indiquons dans le présent document, en Région wallonne, les APL travaillent avec un public se trouvant dans une certaine précarité notamment financière, caractérisée par un plafond de revenus pour le public prioritaire (cf. supra). La possibilité laissée aux ménages d'avancer à leur rythme leur donnerait plus de latitude pour construire leur projet d'achat, constituer une épargne, améliorer leur situation socio-professionnelle, etc.... Cela augmenterait leurs chances d'aller au bout de leur projet tout en continuant à bénéficier du cadre d'accompagnement des GECS.

Cette hypothèse nous semble dès lors pertinente dans le cadre du contexte wallon.

3.4.4. Le caractère souple et progressif du cadre d'accompagnement permet de réduire le caractère énergivore de l'accompagnement individuel

Dans la continuité de l'hypothèse précédente, il nous semble que l'assouplissement du cadre pourrait également permettre de faire redescendre la pression sur les ménages-participants et dès lors les sollicitations aux travailleurs associatifs.

Cela pourrait permettre de répondre à une des difficultés pointées par les associations porteuses des initiatives wallonnes menées entre 2013 et 2016, le caractère énergivore de l'accompagnement de bénéficiaires en situation de stress. La personne responsable du projet GECS pour l'association hennuyère [APL 1] illustre celui-ci de la manière suivante :

« On a aussi, quand on achète une maison, les gens qui stressent et qui appellent tout le temps. Les gens qui ne comprennent pas toujours tout. (...) ils n'entendent pas ce qu'on leur dit. Je me vois encore faire un dessin, honnêtement, un plan, avec tous les frais liés à l'achat de la maison. Vraiment expliquer tout en détails. Et puis, à la fin, elle a compris. Mais elle était tellement en état de stress qu'elle n'entendait pas ce que je lui disais. » (Entretien 3)

3.4.5. Encadrer l'épargne individuelle favorise sa durabilité

Il est observé que l'épargne individuelle sous forme de parts de coopérateurs au Crédal favorise davantage la durabilité de celle-ci en rendant moins aisé un retrait compulsif. La coordinatrice du Service Logement du Ciré observe en effet qu'un retrait suppose d'introduire une demande de remboursement qui prend quelques jours à être traitée par l'organisme (Entretien 1).

En Wallonie, nous observons qu'une APL a mis en place un mécanisme d'épargne obligatoire pour certains de ses locataires visant à anticiper des frais futurs et à les habituer à devoir faire face à des loyers plus élevés (Entretien 3).

En cas de mise en œuvre de GECS en Région wallonne, il serait dès lors utile de prévoir un mécanisme garantissant la durabilité de l'épargne individuelle comme la collaboration avec un organisme bancaire désireux de s'intégrer dans un programme d'accompagnement social.

3.4.6. L'offre immobilière est adaptée aux capacités et aux besoins des ménages-participants aux GECS

Nous observons que le marché privé en Région bruxelloise est en réalité de moins en moins accessible. Plusieurs facteurs peuvent entrer en ligne de compte : (1) Une hausse des prix du logement non-suivie par les revenus des ménages (cf. supra). (2) Le parc immobilier privé correspondant à la capacité d'emprunt des ménages-participants est de mauvaise qualité. Sur ce point, la coordinatrice du Service Logement du Ciré observe qu'il y a à Bruxelles, beaucoup de propriétaires pauvres, incapables de rénover leur bâti (Entretien 1). (3) Enfin, certains biens sont vendus sans condition suspensive d'obtention de crédit (Habitat et Humanisme, 2023). Cela les rend difficilement accessibles à un public avec des revenus modestes pour lesquels l'octroi d'un crédit est subordonné à un examen minutieux de leur dossier.

De plus en plus de ménages-participants aux GECS se tournent dès lors vers une offre de logements subventionnés par les pouvoirs publics mis en vente par Citydev, le Fonds bruxellois du Logement ou le CLTB (Besnaoui 2023).⁵⁹ En 2024, pour 8 achats réalisés dans le cadre du GECS encadré par le Ciré, 2 portaient sur des biens de Citydev, 3 sur des biens du Fonds bruxellois du Logement et 3 sur des biens issus du marché privé (Ciré, 2025).⁶⁰ Le subventionnement de la construction de logements est donc ici essentiel pour le maintien d'une offre de logements accessibles. Certains ménages se tournent aussi vers la Région wallonne ou la Flandre avec toutefois l'apparition de difficultés liées à l'éloignement social du milieu de vie (Entretien 1).

La coordinatrice du Service Logement du Ciré observe que le recours à une offre de logements neufs subsidiés amène par ailleurs une certaine tranquillité aux bénéficiaires qui ne doivent pas craindre de lourds travaux de mise en conformité énergétique (Entretien 1). Ces logements étant par ailleurs passifs ou à basse consommation, les ménages voient leur consommation énergétique réduite. (Ciré, Novembre 2023).

En Région wallonne, il faut souligner que l'immobilier n'est globalement pas aussi onéreux qu'en Région bruxelloise mais que le contexte géographique wallon connaît des disparités importantes par provinces et par communes. Nous rappelons à cet égard que l'initiative de GECS lancée par l'association brabançonne (APL 3) n'avait pas permis aux ménages-participants d'acheter un bien immobilier en Brabant wallon au vu des prix trop élevés de l'immobilier alors que la majorité des ménages-participants aux GECS développés par les associations hennuyère et liégeoise (APL 1 et 2) avaient pu réaliser leur projet d'achat.

Cette disparité semble se refléter dans les statistiques d'octroi de crédits sociaux. Nous observons en effet que plus de deux tiers des crédits sociaux accordés par le Fonds du Logement de Wallonie en 2024 concernent le Hainaut et la Province de Liège, contre 1,3% pour le Brabant wallon (Fonds du Logement de Wallonie, 2025).

Nous avons souligné dans l'exposé des politiques publiques qu'une offre de logement subventionnés comparable à la politique bruxelloise n'existe pas en Région wallonne. Pour permettre le développement de GECS sur des territoires où l'immobilier est particulièrement onéreux, des initiatives locales de développement d'une offre de logement destinés à des ménages de revenus modestes seraient nécessaires. Nous soulignons enfin que des mesures prévues sous la présente législature visant à accroître les opportunités d'accès à la propriété pour des ménages de revenus modestes et à augmenter l'offre de logement (cf. supra) pourraient y contribuer.

La réalisation de cette hypothèse est conditionnée à l'adoption de mesures visant à faciliter l'accessibilité à une offre de logement de qualité, en particulier, sur certains territoires, particulièrement onéreux.

⁵⁹ La politique de subventionnement de l'offre est abordée dans la partie contexte du présent mémoire.

⁶⁰ Cet état de fait a également été constaté en 2021 et en 2022 (Ciré, 2022 ; Ciré, septembre 2023). Remarquons que le Ciré ne comptabilise pas ici les achats effectués dans le cadre du CLTB ; un autre programme que le GECS étant prévu à cette fin (Entretien 1).

3.4.7. Une épargne collective va permettre de constituer un pot commun servant à payer l'acompte demandé pour l'achat d'un bien immobilier

En Région bruxelloise, l'acompte est une pratique répandue et la possibilité de pouvoir avancer la somme nécessaire grâce au pot commun ou au fonds de roulement constitué par le Ciré est un avantage important de la participation à un GECS.⁶¹

Nous avons relevé que la pratique de l'acompte n'était pas très répandue en Région wallonne au moment des initiatives développées entre 2013 et 2016. Néanmoins, les associations porteuses de projets avaient maintenu l'obligation pour les ménages-participants de contribuer à une épargne collective dans une visée pédagogique, pour favoriser une habitude d'épargne et matérialiser l'engagement dans un processus collectif. Il était toutefois observé que cette épargne collective pouvait constituer une difficulté pour certaines familles qui souhaitaient constituer une épargne individuelle, utile pour améliorer leur capacité de crédit.

Nous relevons que plusieurs intérêts sont ici en jeu ; d'une part, répondre à un potentiel obstacle qu'est l'acompte et, d'autre part, permettre tout de même aux ménages-participants de constituer une épargne individuelle.

Quant à la pratique de l'acompte, nous observons qu'il est possible que celle-ci soit aujourd'hui davantage répandue en Wallonie. (Entretien 1 ; <https://www.notaire.be>). En cas de développement de nouveaux GECS, l'épargne collective et, le cas échéant, un fonds de roulement pourraient dès lors aider à lever l'obstacle d'un acompte.

Quant à l'importance de constituer une épargne individuelle. Nous observons que le phasage du programme d'accompagnement, prévu dans le modèle de GECS actuellement pratiqué, permet de réduire l'impact de la contribution au pot commun sur l'épargne individuelle. Il est en effet demandé aux ménages-participants de commencer à constituer une épargne individuelle durant la phase préparatoire. Ce n'est que, dans un second temps, dans le cadre de la phase d'action, qu'une contribution mensuelle au pot commun est déduite de l'épargne individuelle pour constituer l'épargne collective. En outre, l'entrée dans la phase d'action peut être retardée si le ménage-participant considère qu'il a besoin de plus de temps pour constituer son épargne individuelle.

L'hypothèse conditionnée au phasage de l'accompagnement pourrait donc utilement se réaliser dans le cadre du développement de GECS en Région wallonne.

3.4.8. La constitution d'un groupe va induire une dynamique collective favorisant la motivation des bénéficiaires participants et une solidarité entre eux

Dans son rapport d'évaluation des GECS de 2014, le Ciré pointait déjà comme éléments positifs relevés par les participants

« la solidarité entre les membres (ils se donnaient réciproquement des informations, sur les démarches, la manière de chercher, les primes à la rénovation, et des informations sur les biens à visiter qui n'avaient peut-être pas convenu à l'un mais qui pouvaient convenir à l'autre), la stimulation provoquée par le groupe, le sentiment de ne pas être seul, et les moments conviviaux lors des réunions bimestrielles » (Le Ciré, 2014, p. 42).⁶²

En dehors de l'expérience des GECS, Malki et al. relèvent que l'accompagnement social collectif peut présenter divers avantages pour les participants dont « valoriser les compétences

⁶¹ Grâce à la bonne collaboration avec le Fonds bruxellois du Logement, il n'est toutefois pas demandé au ménage-participant au programme de GECS de payer un acompte pour l'achat d'un bien vendu par celui-ci.

⁶² Voir aussi Le Ciré, novembre 2023, p. 7

de chacun (pas seulement de l'agent social) ; représenter une force sociale ; remobiliser des personnes au niveau d'un quartier, d'un groupe social, d'une famille (actrices à différentes échelles de territoire et de différentes sphères sociales privées, publiques) ; rompre l'isolement et l'individualisme (acteur citoyen). » (2006, p. 110)

La responsable du projet GECS pour l'association Habitat et Humanisme considère en outre que le groupe peut permettre des rencontres menant à l'élaboration de projets d'achat communs (Entretien 2).

Nous ne voyons pas d'éléments permettant de s'opposer à ce que cette hypothèse puisse se réaliser dans le cadre de potentielles initiatives à venir en Région wallonne.

3.4.9. L'accompagnement social collectif et individuel va autonomiser les ménages-participants en vue d'un achat et d'une bonne gestion du bien

L'accompagnement collectif va permettre aux ménages-participants d'augmenter leurs connaissances et compétences en vue de l'achat et de la gestion d'un bien. Cela va dès lors les rendre plus autonome (Entretien 2 ; Ciré, novembre 2023). L'accompagnement individuel va aider les ménages-participants à identifier un bien adéquat et à effectuer certaines démarches administratives (cf. supra).

Lors des initiatives menées, en Région wallonne, ces accompagnements étaient déjà prévus.

Comme pour l'accompagnement visant à aider les bénéficiaires à améliorer leur profil de crédit et à penser globalement leur projet de vie durant la phase préparatoire (cf. supra), la question de la capacité des structures à dispenser un accompagnement de qualité est essentielle. Nous relevons toutefois deux difficultés identifiées par les associations porteuses des initiatives wallonnes lancées entre en 2013 et 2016 ; l'insuffisance de financement structurel des APL pour accomplir les missions d'accompagnement collectif et individuel et le caractère énergivore de l'accompagnement individuel à la recherche d'un bien et pour l'accomplissement de certaines démarches administratives.

Nous avons déjà développé la question du financement structurel ci-avant. Nous nous attarderons dès lors ci-dessous sur le caractère énergivore des tâches d'accompagnement individuel ; visites de biens et accomplissement de démarches administratives en vue de l'achat (compromis de vente, dossier de crédit, de primes, actes chez le notaire, ...).

Tout d'abord, il faut observer que le fait que la plupart des ménages se tourne vers du logement neuf subsidié en Région bruxelloise réduit le caractère énergivore de l'accompagnement. Il y a en effet moins de problèmes techniques à identifier.

Il importe toutefois également de s'attarder sur les outils développés par les deux associations bruxelloises pour réduire la charge de travail des équipes. Pour rappel, le Ciré dispose d'une équipe conséquente (3,6 équivalents temps plein au moment de la rédaction du présent mémoire) en charge notamment de l'accompagnement individuel des ménages-participants. Pour les visites, le Ciré a en outre recours à des architectes rémunérés, extérieurs à l'équipe, grâce au subventionnement obtenu sur base de l'agrément en tant qu'AIPL. Cela permet de libérer l'équipe du Service Logement d'une charge de travail souvent difficile à anticiper et prenant place en dehors des heures de bureau (Entretien 1).

Au sein d'Habitat et Humanisme, une personne est chargée de l'encadrement du projet. Pour l'accompagnement social des ménages-participants, celle-ci est épaulée par de nombreux bénévoles dont des anciens membres des GECS et des experts techniques comme des architectes et des ingénieurs (Entretien 2).

Dans le cadre d'un examen de la transférabilité du modèle, nous nous interrogeons sur les conditions de mises en œuvre en Région wallonne. A cet égard, les solutions développées par le Ciré et Habitat et Humanisme nous semblent toutes deux pertinentes pour réduire la charge de travail des équipes salariées des structures associatives moyennant certaines conditions.

Quant au recours à des experts externes rémunérés, il faudrait s'assurer que le subventionnement des APL permettrait la rémunération de personnes extérieures pour des missions d'expertise récurrentes.

Quant au recours à des bénévoles, deux questions nous semblent devoir être soulevées. Ainsi que le souligne Steinberg (1990, cité par Poutreau, 2017), le bénévolat représente un coût pour les structures qui en font l'usage. Celui-ci identifie « des coûts de nature diverse relevant du recrutement, de la formation, de la supervision assurée, le cas échéant par des salariés. Il peut également s'agir de coûts afférant à l'aménagement et à l'équipement d'espaces de travail, mais aussi de frais d'assurance des bénévoles, etc. » (Poutreau, 2017, p.174). Nous observons d'ailleurs que la charge induite par la gestion des bénévoles a été évoquée par la coordinatrice du service Logement du Ciré, justifiant une « mise en pause » (cf. infra, Entretien 1). Dans le présent cas, il importerait dès lors de s'assurer d'un rapport coût-bénéfice équilibré pour les structures, supposant, à notre estime, que ceux-ci soient suffisamment aguerris et autonomes pour être efficaces et pour effectivement décharger les équipes salariées.

Poutreau soulève également le risque d'une concurrence entre les bénévoles et les équipes salariées, potentielle source de tension (Poutreau, 2017). En l'espèce, ce risque nous semble limité étant donné que le bénévolat serait utilisé pour décharger les équipes salariées pour des missions devant être réalisées potentiellement en dehors des heures de bureau. Les activités bénévoles seraient dès lors complémentaires et non concurrentes à aux activités salariées.

La réalisation de cette hypothèse suppose donc la mise en place soit de bénévolat soit de recours à la rémunération d'experts externes, moyennant la satisfaction des conditions énoncées ci-dessus.

3.4.10. La participation au GECS va donner plus de chances au ménage d'obtenir un crédit

La réalisation de cette hypothèse repose sur plusieurs éléments.

Premièrement, il est observé que le Fonds bruxellois du Logement reconnaît une « plus-value indéniable » des GECS, apportant un accompagnement de qualité. Lorsque celui-ci examine une demande de crédit, il observe une série de paramètres et prend en considération la participation au GECS comme constituant un facteur rassurant quant à la préparation du ménage, son projet d'achat, sa santé financière, ... (Entretien 6).

Deuxièmement, nous relevons en outre des contacts aisés entre la responsable du Service crédits du Fonds bruxellois du Logement, la coordinatrice du Service Logement du Ciré et la responsable du projet GECS pour Habitat et Humanisme, permettant d'échanger en cas de questionnement sur un dossier ou de « désamorcer certaines choses qui pourraient poser problème au moment [de l'examen du dossier par le] comité [d'octroi] » (Entretien 6. Voir aussi entretien 1). Cette confiance se traduit également dans d'autres collaborations. En effet, le Fonds ne demande pas d'acompte pour la vente d'un bien à une personne ayant suivi le parcours GECS (Entretiens 1 et 6). Il arrive également qu'il demande au Ciré de préparer des ménages en vue de l'achat d'unités de logement dont il dispose (Entretiens 1 et 6).

Nous relevons que les associations porteuses des initiatives wallonnes de GECS ayant eu lieu entre 2013 et 2016 avaient identifié comme difficulté le manque de compréhension du travail des APL par les agents des antennes locales des organismes wallons de crédit sociaux. La

question se pose dès lors de l'intérêt potentiel qu'aurait aujourd'hui la participation à un GECS en Région wallonne pour obtenir un crédit social.

Il faut tout d'abord rappeler qu'en Région wallonne, il n'y a eu qu'un parcours de GECS développé par trois associations agissant sur des territoires distincts et que les APL développent en général peu d'activités d'accompagnement des bénéficiaires vers l'achat, s'adressant à un public très fragile en recherche d'abord d'un logement, à priori locatif (cf. supra). Cela peut aller de pair avec une méconnaissance du travail de ces associations par des agents travaillant pour des organismes de crédit sociaux. Comme le souligne l'ancien directeur de l'association liégeoise (APL 2), si de nouveaux GECS avaient été initiés, ils auraient sûrement pu profiter de cette première expérience (Entretien 5).

Interrogés sur leurs relations avec les APL, les représentants issus du siège du Fonds du Logement de Wallonie et de la Société Wallonne du Crédit Social indiquent accorder une haute importance à l'accompagnement social délivré par les APL, notamment dans le cadre des GECS.⁶³ Ainsi que le relève le directeur-adjoint du Fonds du Logement de Wallonie pour le Département octroi de crédit, la participation d'un ménage à un GECS est très rassurante, celui-ci ayant été préparé, ayant conscience des différents frais incombant à un propriétaire et de l'importance de constituer une épargne (Entretien 8). En pratique, le Fonds pourrait d'ailleurs se montrer plus souple quant à l'application de balises d'octroi de crédit à la demande d'un ménage-participant à un GECS (Entretien 8). La directrice générale de la Société Wallonne du Crédit Social montre aussi une confiance augmentée pour des demandes venant de ménages qui ont été préparés par des APL, pouvant jouer dans l'appréciation globale du dossier. Elle indique notamment que la Société wallonne est désireuse de mener des « expériences pilotes d'accès à la propriété » avec des APL (Entretien 10. Voir également entretien 11).

Nous constatons dès lors qu'il y a une reconnaissance du travail d'accompagnement dispensé par les APL au niveau du siège des organismes de crédit mais qu'il est toutefois important de s'assurer que l'interlocuteur qui instruit la demande de crédit ait également bien conscience de la plus-value de celui-ci. Il nous semble que cela pourrait être facilité par des contacts privilégiés entre des personnes identifiées au sein des organismes de crédit et au sein des APL. La directrice générale de la Société Wallonne du Crédit Social observe à cet égard que la création de pôles locaux du logement prévus sous la présente législature (« guichets uniques des acteurs locaux du logement ») pourrait y contribuer en permettant « une plus grande collaboration entre APL, sociétés de logements et guichets de crédit social » (Entretien 10).

La réalisation de cette hypothèse suppose dès lors la mise en place de contacts privilégiés avec les organismes de crédit tant au niveau central qu'au niveau local.

3.4.11. L'encadrement des GECS est plus efficace lorsque l'initiative n'est portée que par un seul acteur plutôt qu'en partenariat ?

⁶³ Il est souligné que les organismes de crédit peuvent dispenser un accompagnement social mais que celui-ci n'est pas systématique et reste, le cas échéant, bien moins intense que ce qui peut être proposé par une APL. Pour le Fonds du Logement de Wallonie, deux équivalents temps plein sont chargés de donner les premiers renseignements aux ménages qui le demandent et de réorienter vers le site internet sur lequel il est possible de faire une simulation de crédit. Il est ensuite possible de solliciter un rendez-vous dans un bureau régional. En considération de la fracture numérique, si les personnes en charge de la première ligne se rendent compte de difficultés à effectuer ces démarches en lignes, un rendez-vous de 45 minutes peut être fixé avec un conseiller qui aura pour objectif de « cerner la situation et de donner un maximum d'information sur un projet d'accès à la propriété de manière à les guider ». Ce sera « en condensé tout ce que font les [GECS] sur une période beaucoup plus longue, évidemment, thématique par thématique. » (Entretien 8) Pour la Société Wallonne du Crédit Social, il peut y avoir un accompagnement social à titre exceptionnel. La directrice générale parle d'un ratio de 20 dossiers sur 2000 par an sur lesquels l'organisme de crédit va s'investir en dispensant un accompagnement (Entretien 10).

Il nous semble important d'énoncer cette hypothèse ayant fait partie de la réflexion du Ciré dans la réforme de son modèle. Toutefois, elle ne nous semble pas devoir réellement constituer une condition. Nous l'indiquons dès lors comme un questionnement, proposant de remettre en cause sa pertinence.

La question des partenariats avec des associations porteuses de projet a été, par le passé, une difficulté pour le Ciré. La coordinatrice du Service Logement relève notamment que la communication sur les dossiers n'était pas toujours simple et que les associations partenaires n'avaient toujours suffisamment de ressources à consacrer au projet (Entretien 1). Le dernier projet de GECS porté conjointement par le Ciré et une autre association remonte à 2017-2019. Aujourd'hui, tant le Ciré qu'Habitat et Humanisme portent pleinement l'encadrement des GECS qu'ils initient bien qu'il puisse y avoir des collaborations entre les deux associations (cf. supra).

Certains partenariats établis par les associations porteuses des initiatives wallonnes développées entre 2013 et 2016 ont constitué une difficulté par le passé. Nous proposons de faire une distinction en fonction de ce qui motive un partenariat. Il nous semble qu'une partie des partenariats précités était motivée par une volonté de répartition de la charge de travail. Nous relevons que si les APL peuvent être correctement financées pour encadrer des GECS, elles pourront mieux assumer la charge de travail correspondante. D'éventuels partenariats ne devraient dès lors plus être conclus dans une visée d'allègement de celle-ci.

Néanmoins, des partenariats peuvent utilement répondre à d'autres considérations. Au vu de l'ampleur du territoire wallon et de la diversité des APL,⁶⁴ certaines d'entre elles pourraient développer des GECS en collaboration avec d'autres structures dans le but de regrouper les publics ayant un profil favorable pour s'inscrire dans un parcours d'achat. Des partenariats pourraient également être envisagés dans une optique de trajectoire des publics, avec d'autres types d'associations œuvrant dans le secteur social et des organismes publics tels que des CPAS ou le département Location du Fonds du Logement de Wallonie comme ceux qui avaient été conclus dans le cadre des initiatives wallonnes développées entre 2013 et 2016. Dans le même ordre d'idées, il nous semble qu'il serait également intéressant d'envisager des partenariats avec des sociétés publiques de logement social qui pourraient proposer à une partie de leur public de s'orienter vers l'achat d'un bien.

Selon Malki et al., un travail efficient en partenariat peut présenter divers avantages dont la construction d'un « objectif commun en dépassant les limites de chaque partenaire ; [et] créer du lien et de la diversité » Nous soulignons qu'ils estiment nécessaire de mettre l'utilisateur au cœur du partenariat en tant qu'acteur et bénéficiaire de celui-ci. Nous relevons que le partenariat pourrait permettre à l'utilisateur d'envisager une perspective de progression (2006, p. 111).

Nous observons que des réflexions existent en ce sens au sein du secteur associatif. En 2019 déjà, était mis en avant « l'enjeu de meilleures synergies au sein du secteur (...) de permettre le développement des filières ou des passerelles entre opérateurs, notamment pour assurer la continuité d'un accompagnement adapté au parcours des ménages. » (Nzabahimana et al., 2019, p. 19). Cela s'inscrit aussi dans des réflexions contemporaines du RAPEL en concertation avec d'autres fédérations de structures actives dans l'aide au logement.⁶⁵ Cela pourrait également se

⁶⁴ Nous observons avec le coordinateur du RAPEL, que les APL peuvent décliner leurs missions de manières très différentes en fonction de leurs réseaux et de leur nature. C'est notamment ce qu'il ressort de l'étude des APL membres du RAPEL. On peut en effet voir que celles-ci peuvent être notamment reliées à un institut psychiatrique, un groupe actif dans l'insertion socio-professionnelle ou encore une maison d'accueil pour sans abri. Cela amène à considérer des publics et des objectifs différents (<https://www.rapel.be/> ; entretien 7).

⁶⁵ Plusieurs fédérations, l'Union wallonne des agences immobilières sociales, la Fédération des Régies de quartier, la Fédération wallonne de services d'accueil et d'hébergement, la Fédération des Maisons d'accueil et des Services

conjuguer avec la Déclaration de Politique Régionale 2024-2029 (Région wallonne) qui plaide, entre autres, pour une rotation des bénéficiaires de logements public et le développement de « guichets uniques des acteurs locaux du logement » (cf. supra). Cette dernière proposition pourrait favoriser des collaborations entre acteurs locaux.

Afin de mieux toucher un public figurant potentiellement dans les conditions pour envisager un projet d'achat, il nous semble qu'il serait dès lors utile de prévoir l'établissement de partenariats entre acteurs du secteur social ou du logement.⁶⁶

Nous observons que le mécanisme étant bien rodé en Bruxelles, un public cible s'adresse naturellement aux associations porteuses de projet, le Ciré et Habitat et Humanisme.⁶⁷ Nous proposons dès lors une adaptation du modèle avec une phase de communication visant à toucher les potentiels publics cibles avec l'établissement de partenariats.

Enfin, en tout état de cause, un appui méthodologique et pédagogique du Ciré nous semblerait nécessaire pour développer de nouveaux projets de GECS en Région wallonne sur base de la nouvelle formule.

4. Discussion : Observations quant à la transférabilité du modèle de GECS au contexte wallon et réflexions sur l'intérêt de faire appel à la théorie du changement

Dans cette quatrième partie, nous répondons à la question de la transférabilité du modèle de GECS actuellement pratiqué en Région bruxelloise au contexte wallon en nous appuyant sur les observations formulées dans les développements précédents. Nous abordons ci-dessous d'abord la question de l'opportunité et puis les conditions de mise en œuvre d'un modèle de GECS en Région wallonne. Nous discuterons ensuite de la pertinence de l'utilisation de la méthodologie adoptée basée sur la théorie du changement, pour répondre à notre question de recherche.

4.1. Opportunité de développer un modèle de GECS en Région wallonne

Nous avons observé que les GECS développés en Région bruxelloise répondent à une difficulté d'accès au marché immobilier d'une population disposant de revenus modestes, traduite par un manque de moyens financiers et un manque de connaissances et de compétences pour mener à bien un projet d'achat de logement.

L'examen du contexte nous a permis d'identifier qu'il existe en Wallonie comme en Région bruxelloise une crise de l'accessibilité du logement touchant durement les populations les moins aisées. Nous avons également constaté que le marché immobilier wallon est souvent moins onéreux que le marché bruxellois bien qu'avec des disparités importantes d'une commune à l'autre. Il y a des opportunités d'achat sur le marché privé dans de nombreuses communes. Par ailleurs, une offre de logement issue de structures publiques permet de faciliter l'accès à la propriété en Région bruxelloise. Nous observons que s'il n'existe pas une telle politique de subventionnement de l'offre de logement en Région wallonne, des initiatives locales se

d'Aides aux sans-abris, le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat et le Réseau wallon de Lutte contre la Pauvreté se réunissent au sein d'une structure informelle pour développer des collaborations transversales. (Entretien 7).

⁶⁶ Il nous semble en effet que certaines structures à vocation sociale mais dont les activités ne relèvent pas du Logement pourraient être intéressées, comme des associations de quartier ou des services sociaux associatifs ou publics.

⁶⁷ Comme l'indique la coordinatrice du Service logement de Ciré, le public s'adresse au Ciré par bouche à oreille (Entretien 1)

développent et davantage d'opportunités pourraient voir le jour si on en croit notamment les mesures proposées dans la Déclaration de politique régionale wallonne 2024-2029 (cf. supra).

Nous avons identifié que l'accompagnement social et individuel proposé dans un parcours de GECS répond en outre à une vulnérabilité sociale marquée par un besoin d'acquérir des connaissances et des compétences en vue de l'achat d'un logement. Cette vulnérabilité est également identifiable dans le public des APL en Région wallonne. Il faut rappeler que le public des APL est traditionnellement constitué de personnes plus fragilisées qui recherchent d'abord un logement, bien avant de penser à se tourner vers la propriété. Néanmoins, les projets acquisitifs bien que rares, existent et peuvent s'inscrire dans une trajectoire d'insertion pour une partie de ce public ou d'un public plus large. Nous avons constaté ci-avant dans l'examen des hypothèses que le travail des APL en termes d'accompagnement social dans le cadre de projets acquisitifs est reconnu par les organismes de crédit comme un élément positif dans l'appréciation d'une demande de crédit. Ceci ressort également de l'évaluation qui a été faite avec les participants à l'initiative de GECS développée par l'association brabançonne [APL 3]. Ceux-ci indiquent notamment que l'accompagnement leur a permis de « refuser des éléments contractuels inscrits par des agences immobilières alors qu'ils n'étaient pas obligatoires », d'avoir « connaissance des services disponibles comme par exemple la gratuité des conseils de tout notaire. », de prendre conscience des aides possibles à l'achat, d'apprendre à « chercher les informations pour répondre à mes questions, à chercher les aides », de mieux comprendre les rôles des différents acteurs, dont les notaires et les assureurs. (Association brabançonne, Rapport d'évaluation) Enfin, dans son plan pour le logement publié en 2020, le Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat insistait sur l'importance de développer et de financer l'accompagnement social au logement, indiquant qu'« exercer son droit au logement décent nécessite pour de nombreux ménages d'être soutenus pour faire face aux difficultés qu'ils rencontrent (pour trouver un logement, surmonter les obstacles administratifs, s'approprier son logement, l'habiter, l'entretenir, s'y maintenir...) (...) » (Rassemblement wallon pour le Droit à l'Habitat, 2020, p. 26).

Au vu de ces éléments, la mise en place de GECS nous semble dès lors opportune.

4.2. A quelles conditions un modèle de GECS pourrait-il être utilement développé en Région wallonne ?

Dans la partie analytique du présent mémoire, nous avons examiné en profondeur le fonctionnement des GECS en décrivant le processus avec les changements générés à chaque étape et en explicitant la réalisation des hypothèses. Ceci nous a amené à comprendre comment le mécanisme mis en place permet d'arriver à la réalisation du changement visé sur le long terme.

Questionner la réalisation des hypothèses au regard du contexte wallon nous a permis d'identifier les adaptations et interventions à prévoir dans une perspective de transfert du modèle de GECS au contexte wallon. Nous n'avons identifié qu'une adaptation du modèle actuel ; le modèle de GECS actuellement pratiqué en Région bruxelloise comprenant déjà de nombreuses adaptations par rapport au précédent modèle pratiqué par les associations wallonnes entre 2013 et 2016. Toutefois, nous avons identifié plusieurs interventions visant à répondre à des facteurs extérieurs, impliquant d'autres acteurs. Il nous a également semblé pertinent d'ajouter une phase de communications au modèle visant à toucher de potentiels publics cibles. Nous relevons que l'ajout de cette phase est à la fois une adaptation et une intervention puisqu'elle nécessite la mise en place de partenariats avec d'autres acteurs.

Sur base de l'analyse effectuée, nous avons élaboré un tableau synthétique du modèle de GECS, applicable tant au contexte bruxellois que wallon intégrant le processus de génération des

changements, les facteurs extérieurs pouvant influencer sur ceux-ci et les interventions à prévoir en conséquence. Celui-ci se retrouve en Annexe 3.

Ce tableau reprend de manière schématique l'ensemble des éléments exposés dans la partie analytique du présent mémoire. Il se lit de bas en haut, partant de la situation problématique et déroulant le processus de génération des changements intermédiaires jusqu'à la réalisation du changement ultime visé sur le long terme. Il se lit également de gauche à droite, avec à gauche, l'étape d'intervention prévue dans le cadre du GECS par la structure porteuse de projet. Sont ensuite repris les différents changements générés sur trois colonnes selon que les effets produits sont relatifs à la construction globale du projet de vie du ménage-participant, à l'amélioration de la situation financière du ménage-participant ou, à l'acquisition d'une autonomie. Sur la droite, sont repris les facteurs extérieurs influençant la réalisation du processus et les interventions permettant de les prendre en compte. Ces facteurs extérieurs et interventions ont été définis de sorte à prendre en compte les spécificités locales qu'elles soient propres au contexte bruxellois ou wallon.

4.3. Pertinence de la méthodologie adoptée basée sur la théorie du changement pour répondre à la question de recherche

Dans le cadre du présent mémoire, nous nous sommes appuyés sur les principes de la théorie du changement pour documenter une innovation et examiner l'opportunité de la transférer à un autre contexte.

Cela nous a amené à avoir une attention particulière sur la manière dont les changements se produisent et sur la réalisation des hypothèses.

En partant de la définition du changement final visé sur le long terme et des problématiques de base, des changements intermédiaires peuvent être à leur tour identifiés et un processus de changement peut alors être construit, étape par étape. Dans le cadre d'un examen a posteriori d'un modèle comme nous l'avons fait, documenter l'émergence des changements permet de comprendre l'importance de chaque intervention par rapport au processus d'ensemble. L'examen des hypothèses nous a permis de comprendre comment le modèle s'inscrit dans son environnement, d'identifier des éléments qui peuvent faire obstacle à la réalisation du processus de changement et dès lors de prévoir des adaptations du modèle et des interventions visant à répondre aux facteurs extérieurs.

L'exercice nous permet aussi identifier des changements dont les effets dépassent l'achat du logement. Nous pensons notamment à l'habitude d'épargne, à l'insertion socio-professionnelle et à la préparation à une bonne gestion du bien qui participent au succès de l'initiative sur le long terme. Cela permet de voir l'intérêt du mécanisme d'encadrement mis en place dans sa globalité et de le distinguer d'autres types d'accompagnements sociaux. Cela nous semble particulièrement important dans une optique de transférabilité. En effet, nous avons observé qu'un fonctionnement efficace du mécanisme repose sur de bonnes collaborations avec des organismes publics dont des organismes de crédit, les opérateurs immobiliers et la Région. Nous avons également observé qu'il serait utile de mettre en place des partenariats avec des acteurs du secteur du Logement ou du secteur social. Pour favoriser ces collaborations et partenariats en vue du transfert du modèle dans un nouveau contexte, il est essentiel que ces structures comprennent l'intérêt du modèle dans son ensemble mais aussi de chaque intervention. A cet égard, nous observons que plusieurs auteurs (Notamment Funnell et Rogers, 2011 ; John Mayne, 2017) proposent d'utiliser la théorie du changement comme outil de communication. Dans la continuité de l'examen de la transférabilité du modèle de GECS, il nous semble en tout cas que le travail réalisé peut aider à développer un outil de communication.

L'analyse effectuée basée sur les principes de la théorie du changement nous a dès lors permis de déterminer les conditions de transférabilité du modèle d'un contexte à l'autre. Elle nous semble être également utile pour la mise en place de partenariats et collaborations en vue du développement de GECS en Région wallonne.

5. Conclusions et perspectives

L'analyse effectuée nous a permis d'observer que le modèle de GECS a connu de fortes évolutions depuis son émergence en 2003 et les initiatives wallonnes développées entre 2013 et 2016, visant à répondre aux difficultés auxquelles les structures porteuses de projet et les ménages-participants ont fait face. Ainsi notamment, le phasage de l'accompagnement permet aux équipes encadrantes de réduire le caractère énergivore de l'accompagnement et aux ménages d'avancer à leur rythme. Le caractère global de l'accompagnement social permet aussi d'améliorer le profil financier des ménages-participants et d'accroître leurs chances de réaliser leur projet d'achat de logement.

Nous observons un changement de philosophie du modèle de GECS. Avec le modèle initial, l'accent était mis sur l'épargne collective et l'acquisition de compétences et de connaissances en vue de l'achat d'un logement. Les associations essayaient d'amener leur public à obtenir un crédit, en le prenant comme il était, sans nécessairement chercher à faire évoluer le profil de celui-ci. Au vu de l'accroissement des difficultés financières des ménages à réaliser un projet d'achat, il a cependant été nécessaire de revoir le modèle. L'épargne individuelle a fait son apparition et est de plus en plus considérée comme un élément clé d'un projet d'achat (Le Ciré, 2025 ; entretien 6)⁶⁸. L'accompagnement social s'est élargi pour se muer progressivement en un accompagnement global, abordant de multiples aspects de la vie des ménages-participants pouvant influencer sur la réalisation du projet d'achat. Le GECS est devenu un outil d'insertion qui dépasse l'objectif de permettre l'achat d'un logement en s'attaquant à d'autres questions essentielles telle que la formation, l'emploi, les habitudes de consommation et d'épargne. Le ménage-participant est amené à réellement construire son projet en étant le moteur. Cette nouvelle optique peut donner un autre intérêt au modèle que ce soit pour les APL ou pour les pouvoirs publics appelés, entre autres à subsidier celles-ci, à octroyer des crédits sociaux, ou encore à gérer un parc immobilier.

Nous observons que cette évolution va toutefois avec un glissement du modèle vers un public moins dépendant des allocations sociales, disposant d'un emploi ou en capacité d'en obtenir un. Il importe à cet égard de rappeler qu'il y a aussi en Wallonie et en Région bruxelloise des taux de non-emploi importants et que de nombreuses personnes auraient probablement de grandes difficultés à entrer dans les conditions d'un crédit social pour acheter un bien immobilier malgré le programme de GECS tel que pratiqué aujourd'hui en Région bruxelloise. Nous considérons néanmoins que le programme reste intéressant même si le public change.

En nous référant aux travaux de Laville et Nyssens (2017), nous identifions que le développement des GECS en Région bruxelloise depuis plus de 20 ans s'inscrit dans une régulation conventionnée qui suppose une co-construction des politiques publiques avec la société civile et les responsables publics. En effet, nous rappelons que le fonctionnement des GECS est marqué par une inscription en 2013 dans le code bruxellois du logement comme faisant partie de la politique régionale de mise à disposition de logement, un financement structurel répondant aux besoins des associations les pratiquant et une bonne collaboration avec le Fonds bruxellois du Logement tant comme organisme de crédit qu'opérateur immobilier.

⁶⁸ Ceci avait déjà été identifié comme tel en 2014 comme relevé dans Le Ciré, 2014.

En Wallonie, une régulation conventionnée tend à exister avec une reconnaissance du travail des APL par les organismes de crédit, des échanges continus entre le RAPEL et les organismes publics (notamment le Fonds du Logement de Wallonie en tant qu'organisme de tutelle et les responsables politiques) (Entretien 7) et un dialogue entre structures associatives et organismes de crédit pour l'élaboration de projets innovants (entretien 10 et 11). Cette régulation conventionnée pourrait être renforcée en vue du développement de projets d'accompagnement à l'acquisition de logement pour des ménages à revenus modestes tels que les GECS. Ainsi si les APL bénéficient déjà aujourd'hui d'un meilleur financement, certaines mesures nous semblent devoir encore être mises en place. Nous pensons au développement de politiques locales d'une offre de logements destinés à des ménages de revenus modestes sur des territoires où le marché privé est devenu trop onéreux, la garantie d'un financement complet comprenant des missions récurrentes d'experts externes pour des visites de biens et le développement de contacts privilégiés entre les APL et les bureaux décentralisés des organismes de crédits sociaux et autres acteurs publics du Logement. La pertinence et l'efficacité de ces mesures seraient augmentées par un dialogue renforcé entre la société civile et les pouvoirs publics.

Au vu de ces éléments, moyennant la mise en place de ces conditions, un transfert du modèle de GECS actuellement pratiqué en Région bruxelloise au contexte wallon nous semble pertinent et réalisable.

Nous relevons cependant que si le modèle actuel de GECS semble être un outil pouvant répondre efficacement aux besoins de ménages désirant acquérir leur propre logement aujourd'hui, il est constamment nécessaire d'inventer de nouveaux mécanismes répondant aux problématiques qui apparaissent ou tendent à devenir prégnantes dans la société. Un glissement du public a déjà été observé réduisant l'accès à la propriété. L'augmentation démographique nécessite une adaptation de l'offre.⁶⁹ Les associations observent que plusieurs facteurs ont encore réduit la capacité d'achat de publics fragilisés ces dernières années dont l'augmentation des taux d'intérêts en 2022 et l'augmentation du prix des matériaux en 2023 impactant le coût de l'immobilier (Besnaoui, 2023 ; entretien 1 ; Habitat et Humanisme, 2024). D'autres formes de propriété comme les Community Land Trust, ou des achats groupés se développent (Nzabanimana et al., 2019). Cela amène également au développement de nouveaux projets d'accompagnement comme un programme s'adressant spécifiquement aux parents « solos » qui ont un projet d'achat⁷⁰. Nous observons que l'inventivité peut aussi venir des organismes de crédit. À cet égard, le Fonds bruxellois du Logement permet à ses emprunteurs de rembourser des mensualités constantes ou progressives pour « accroître l'accessibilité à l'acquisition du logement en assurant une meilleure adéquation entre la charge de remboursement du crédit et le niveau des revenus, liés à l'index » (<https://fonds.brussels/fr/faq>).⁷¹ À côté de cela, nous entendons également la problématique de l'état de rénovation du marché immobilier avec des propriétaires qui n'ont pas la capacité de prendre en charge les nécessaires travaux quant à leurs biens immobiliers et des réglementations publiques exigeantes et coûteuses de mise en conformité énergétique (Entretiens 1 et 7). Une créativité du secteur du logement, intégrant les structures d'économie sociale, est dès lors toujours nécessaire pour accroître l'accès à un logement décent et réduire les inégalités.

⁶⁹ En 2019, il était estimé une augmentation de 350.000 ménages en Wallonie d'ici 2050 (Dechenne, 2019)

⁷⁰ Le programme « PAS SOLO » vient s'ajouter au GECS et propose un accompagnement plus large portant notamment les droits sociaux et matrimoniaux, l'insertion socio-professionnelle et la gestion de la famille. (Entretien 1 ; courriel du 30 avril 2025).

⁷¹ Voir aussi Fonds bruxellois du Logement, rapport annuel 2024, p. 21. La décision d'établir la progressivité a été prise en 2014 par le Conseil d'administration ainsi que le renseigne le rapport annuel 2014 du Fonds bruxellois du Logement.

Il importe enfin de situer les GECS dans un panel de solutions favorisant l'accès à un logement que ce soit en location ou en propriété. Nous relevons que les GECS constituent un accompagnement assez lourd qui ne convient certainement pas à tous les ménages désireux d'acheter un logement et disposant de revenus modestes. Toutefois, il peut aussi y avoir des accompagnements individuels plus légers. D'autres modèles existent également dont des projets pilote de location avec option d'achat développés par des structures associatives. Il faut aussi souligner que la propriété ne convient pas à tout le monde. Outre l'aspect financier, il est essentiel que la démarche vienne du bénéficiaire et qu'il y soit prêt. Il demeure donc important d'envisager des solutions plurielles pour assurer un logement décent aux différents profils qui composent la population.

6. Bibliographie

- Bernard, N., Ayalde, M. -E., Degryse, P. (2008). L'épargne collective et solidaire: une solution pour sortir « par le haut » de la crise du logement. *Les Echos du Logement*, 099, 33-43. <https://ediwall.wallonie.be/les-echos-du-logement-099-2008-les-incitations-fiscales-en-faveur-du-logement-numerique-077156>

- Besnaoui, J. (2023). Ménages précaires et acquisition par le biais des groupes d'épargne collective et solidaire : Quel accès aux logements subsidiés (CityDev, Fonds du logement, CLTB) ? Une contribution du CIRE. Dans Rassemblement bruxellois pour le Droit à l'Habitat (Dir.). *Acheter chez Citydev : Un logement confortable à prix réduit aujourd'hui... et dans 20 ans une coquette plus-value*. <http://rbdh-bbrow.be/acheter-chez-citydev/>

- Ciré. (2014 ?). Les groupes d'épargnes collective et solidaire : bilan et perspectives. <https://www.cire.be/wp-content/uploads/2014/05/evaluation-groupe-epargne-screen.pdf>⁷²

- Ciré. (2020). *Rapport annuel 2019*. <https://www.cire.be/rapport-annuel/le-rapport-annuel-du-cire-pour-lannee-2019/>

- Ciré. (2022). *Rapport annuel 2021*. <https://www.cire.be/rapport-annuel/le-rapport-annuel-du-cire-pour-lannee-2021/>

- Ciré. (2023a). Projet GECS, présentation générale.

- Ciré. (2023b). Faire face à la crise du logement par l'acquisition, le Projet GECS. <https://www.cire.be/publication/le-projet-gecs/>

- Ciré. (2024). *Rapport annuel 2023*. <https://www.cire.be/rapport-annuel/le-rapport-annuel-du-cire-pour-lannee-2023/>

- Ciré (2025). *Rapport annuel 2024*. <https://www.cire.be/rapport-annuel/le-rapport-annuel-du-cire-pour-lannee-2024/>

⁷² La publication n'est pas datée. Néanmoins au vu des informations contenues et du contexte de sa publication, nous supposons que le document a été publié en 2014.

- Dechenne, O. (2019), A quand une politique du logement à long terme en Wallonie ? *Les échos du logement*, 125, 4-5.

<https://logement.wallonie.be/storage/logement/books/les-echos-du-logement/les-echos-du-logement-125/28/>

- De Mulder, J., Olivera J.; Piette, Ch., Zachary M-D. (2024). Household wealth and wealth inequality in Belgium and the euro area: an overview. *National Bank of Belgium economic Review*, 11, 1-26.
https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2024/ecorevi2024_h11.pdf

- De Reviers, B. (2012). Repères sur les théories du changement. Synthèse bibliographique réalisée dans le cadre du groupe de travail F3E-COTA « Agir pour le changement ». http://f3e.asso.fr/media/transfert/doc/reperes_toc_v4.pdf

- Dessouroux, C., Bensliman, R., Bernard, N., De Laet, S., Demonty, F., Marissal, P. & Surkyn, J. (2016). Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux, Note de synthèse. *Brussels Studies*, 99. <http://journals.openedition.org/brussels/1346>

- Driant, J.-C. & Made, P. (2018). *Les crises du logement*, Presses Universitaires de France.

- Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (2015), *rapport annuel 2014*. <https://fonds.brussels/sites/default/files/2021-09/Rapport%202014.pdf>

- Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (2025), *rapport annuel 2024*. https://fonds.brussels/sites/default/files/2025-04/RAPPORT%20ANNUEL%202024%20-%20FR_Version%20non-accessible%20et%20non-interactive_3.pdf

- Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (2025), *Rapport annuel 2024*. https://www.flw.be/wp-content/uploads/ra24_flw.pdf

- Funnel, S. et Rogers, P. (2011). Purposeful Program Theory: Effective Use of Theories of Change and Logic Models, Jossey-Bass.

- Gujit I., Retolaza, I. (2012). Defining 'Theory of Change' based on input by Jim Woodhill, Paolo Rozo Simone Van Vugt.
<https://imainternational.com/resource/defining-theory-of-change/>
- Habitat et Humanisme. (2023). *Rapport d'activité année 2022*. <https://www.habitat-humanisme.be/wp-content/uploads/2023/06/habitat-humanisme-rapport-annuel-2022.pdf>
- Habitat et Humanisme. (2024). *Rapport d'activité année 2023*. <https://www.habitat-humanisme.be/wp-content/uploads/2024/06/web-habitat-humanisme-rapport-annuel2023-compressed-compressed-2-1.pdf>
- Habitat et Humanisme. (2025). *Rapport d'activité année 2024*. <https://www.habitat-humanisme.be/wp-content/uploads/2025/06/habitat-humanisme-belgique-rapport-annuel-2024.pdf>
- Kok, M., Bulthuis, S., Dieleman, M., Onvlee, O., Murphy, R., Akweongo, P., Namakula, J., Banda, H., Wyss, K., Raven, J., & Martineau, T. (2022). Using a theory of change in monitoring, evaluating and steering scale-up of a district-level health management strengthening intervention in Ghana, Malawi, and Uganda – lessons from the PERFORM2Scale consortium. *BMC Health Services Research*, 22 :1001. <https://doi.org/10.1186/s12913-022-08354-y>
- Koleros, A., Adrien, M.-H., & Tyrell, T. (2024). *Theories of Change in Reality: Strengths, Limitations and Future Directions*. Routledge.
<https://doi.org/10.4324/9781032669618>
- Laville, J.-L. et Nyssens, M. (2017). Les associations et les politiques publiques. Dans M. Nyssens et J. Defourny (dirs.) *Economie sociale et solidaire, Socioéconomie du 3^{ème} secteur* (pp. 302-323). Collection ouvertures économiques, De boeck supérieur.
<https://doi.org/10.7202/1041726ar>
- Lux, S. (2017). Le financement du Logement en Wallonie – un outil pour plus d'équité dans notre société ? Dans Agir par la Culture (Dir.). *Le droit à l'habitat //une priorité sans appel*. Les cahiers de l'éducation permanente, 51, éditions PAC.

- Malki, M., Rizzo, A.-C. et Praile, D. (2006). Pratiques d'accompagnement social en matière de logement : une expérience transfrontalière pour contribuer au débat. *Pensée plurielle*, 12(2), 101-122. <https://doi.org/10.3917/pp.012.0101>.
- Mayne, J. (2017). Théories du changement : comment élaborer des modèles utiles. *Revue canadienne d'évaluation de programme*. 32.2, 174–201. <https://doi.org/10.3138/cjpe.31144>
- Nzabahimana, R., Praile, D., Rizzo, A.-C. (2019). Crise du Logement, droit à l'habitat et politique régionale : une contribution associative. *Les échos du Logement*, 125, 15- 20. <https://logement.wallonie.be/storage/logement/books/les-echos-du-logement/les-echos-du-logement-125/28/>
- Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale - Vivalis.brussels (2023). *Baromètre social, Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté et des inégalités sociales et de santé*. <https://www.vivalis.brussels/sites/default/files/2024-03/Barometre-2023-FR.pdf>
- Prouteau, L. (2017). Le bénévolat. Dans Nyssens, M. et Defourny, J. (dirs.) *Economie sociale et solidaire, Socioéconomie du 3^{ème} secteur* (pp. 151-185). Collection ouvertures économiques, De boeck supérieur. <https://doi.org/10.7202/1041726ar>
- Rassemblement wallon pour le droit au Logement. (2020). Logement en Wallonie, nous avons un plan. <https://rwdh.be/?cat=48>
- Société Wallonne du Crédit Social. (2025). *Rapport annuel 2024*. <https://www.swcs.be/rapports-annuels/rapport-annuel-swcs-2024>
- van ES, M., GUJIT, I., VOGEL I. (2015). Theory Of Change thinking in practice - Hivos ToC Guidelines. https://hivos.org/assets/2020/10/hivos_toc_guidelines.pdf
- Vogel, I. (2012). Review of the Use of “Theory of Change” in International Development. UK Department for International Development. https://www.theoryofchange.org/pdf/DFID_ToC_Review_VogelV7.pdf
- Warisse, J. (2022). Is home ownership still affordable. *Revue économique de la Banque nationale de Belgique*. 12. https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2022/ecorevi2022_h12.pdf

- Weiss, C.H., (1995). Nothing as Practical as Good Theory: Exploring Theory-Based Evaluation for Comprehensive Community Initiatives for Children and Families. Dans Connel, J. P., Kubisch, A. C., Schorr, L. B. , Weiss, C. H. (Eds) *New Approaches to Evaluating Community Initiatives: Concepts, Methods, and Contexts*, The Aspen Institute, pp. 65-92.
<https://fr.scribd.com/document/553682171/Weiss-1995-Nothing-as-practical-as-good-theory>

Sites web

- Ciré. <https://www.cire.be/>
- Community Land Trust Brussels. <https://cltb.be/>
- Community Land trust de Wallonie. <https://www.cltw.be>
- Crédal. <https://www.credal.be>
- Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. <https://fonds.brussels/fr>
- Fonds du logement de Wallonie. <https://www.flw.be/>
- Habitat et Humanisme. <https://www.habitat-humanisme.be/>
- Habitat et Participation. <https://www.habitat-participation.be/>
- Habitat Service. <http://www.habitat-service.be/>
- Immo-conseil, bureau d'expertise et immobilier. <https://www.immoconseil.eu/taux-reduit-en-cas-dhabitation-moderne/>
- Fédération royale du notariat belge. <https://www.notaire.be/prix-immobiliers>
- Fédération royale du notariat belge. <https://www.notaire.be/nouveautes/detail/pourquoi-dois-je-payer-un-acompte-ou-une-garantie-quand-jachete-une-maison-ou-un-appartement,pratique-de-lacompte>
- Office belge de statistiques. <https://statbel.fgov.be/fr>
- Rassemblement des Associations de Promotion du Logement. <https://www.rapel.be/membres-du-rapel-en-une-carte>
- Région de Bruxelles-Capitale. <https://be.brussels/fr/logement/achat-vente-propre/achat-vente/aides-lachat/logements-prix-reduits>

- Région de Bruxelles Capitale. <https://fiscalite.brussels/fr/abattement>
- Région wallonne. <https://www.wallonie.be/fr/actualites/acces-la-propriete-doublement-de-labattement-fiscal>
- Région wallonne. <https://www.wallonie.be/fr/demarches/beneficier-du-cheque-habitat>
- Région wallonne. <https://www.wallonie.be/fr/actualites/acces-la-propriete-doublement-de-labattement-fiscal>
- Relogeas. <https://www.relogeas.be/>
- Société régionale du logement de Herstal. <https://www.srlherstal.be/fr/actualites/des-logements-en-community-land-trust-herstal>
- Société bruxelloise de développement régional. <https://www.citydev.brussels/fr>
- Société Wallonne du Crédit Social. <https://www.swcs.be/>
- Société Wallonne du Crédit Social. <https://www.swcs.be/actualites/droits-denregistrement-a-3-et-fin-des-aides-fiscales-des-2025-quelle-strategie-adopter-pour-lachat-dun-bien-immobilier>
- Société Wallonne du Crédit Social. <https://www.swcs.be/rapports-annuels/rapport-annuel-swcs-2024/repartition-geographique-de-lactivite-situation-du-bien>
- Société wallonne du Logement. <https://www.swl.be/>

Textes législatifs

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2016 relatif à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement, M.B. 23 septembre 2016
- Arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013, M.B. 30 décembre 2013 (version en vigueur du 1er janvier 2014 au 15 mai 2019 et version en vigueur au 16 mai 2019)
- Code Wallon de l'habitation durable du 29 octobre 1998, M.B. 4 décembre 1998
- Constitution belge coordonnée du 17 février 1994, M. B. 17 février 1994

- Déclaration de politique régionale 2024-2029, adoptée par le Parlement wallon en session extraordinaire du 15 juillet 2024
- Déclaration universelle des droits de l'Homme, 10 décembre 1948
- Ordonnance du 17 juillet 2003, portant le Code bruxellois du Logement
- Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, 16 décembre 1966
- Réponse donnée à la question n°568 de J. Maison, C.R.I., Parl. Rég. Brux., séance du 31 mai. B.Q.R. 17 (20/21)

7. Annexes

1. Relevé des entretiens
2. Grilles d'entretien
3. Représentation graphique du modèle de GECS actuellement développé en Région bruxelloise, et applicable au contexte wallon

Annexe 1 : Relevé des entretiens

Identification de l'entretien	Structure	Responsabilité de la personne interrogée	Conditions et durée de l'entretien
1	Le Ciré (association bruxelloise)	Coordinatrice du Service Logement	Entretien en visioconférence - durée de 1 heure et 36 minutes
2	Habitat et Humanisme (association bruxelloise)	Personne responsable du projet GECS	Entretien en visioconférence – durée de 56 minutes
3	Association hennuyère [APL 1]	Responsable du projet GECS entre 2013 et 2016	Entretien en visioconférence – durée de 59 minutes
4	Association liégeoise [APL 2]	Directeur au moment du projet GECS entre 2013 et 2016	Entretien en présentiel – durée de 1 heure et 13 minutes
5	Association liégeoise [APL 2]	Actuelle directrice de l'association et coordinatrice du Relais Logement du CPAS de Liège, partenaire du projet GECS entre 2013 et 2016	Entretien en présentiel – durée de 2 heures et 24 minutes
6	Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale [Fonds bruxellois du Logement]	Responsable du Service crédits - Pôle client	Entretien en visioconférence – durée de 1 heure et 16 minutes
7	Fédération des Associations (wallonnes) de Promotion du Logement [RAPEL]	Coordinateur	Entretien en présentiel – durée de 2 heures et 25 minutes
8	Fonds du Logement de Wallonie	Directeur-adjoint pour le Département octroi de crédit	Entretien en visioconférence – durée de 1 heure et 2 minutes
9	Fonds du Logement de Wallonie	Chargée de mission pour le Département Organismes à finalité sociale	Entretien en visioconférence – durée de 41 minutes
10	Société Wallonne du Crédit Social	Directrice générale	Entretien en visioconférence – durée de 42 minutes

11	Société Wallonne du Crédit Social	Directeur des expertises et libération de fonds	Entretien en visioconférence – durée de 22 minutes
----	---	--	--

Annexe 2 : Grilles d'entretien

1. Entretien avec la coordinatrice du Service Logement de l'ASBL le Ciré (Région bruxelloise)

- Quelle est l'origine du mécanisme de GECS développé par le Ciré ?
- Quelles ont été les grandes évolutions quant au mécanisme de GECS pratiqué par le Ciré ?
- Quels sont les partenariats établis dans le cadre du projet ? Quels sont les rôles dévolus à chaque type de structure ?
- Qu'aviez-vous mis en place pour favoriser le déploiement des GECS en Région wallonne ?
 - Fonds de roulement
 - Matériel pédagogique à adapter
 - Autre chose ?
- Comment se sont passées les collaborations avec les structures wallonnes ?
 - Qu'est ce qui a déclenché ces collaborations ?
 - Avez-vous apporté un soutien au quotidien ?
 - Y-a-t-il eu une évaluation des expériences menées ?
- Les structures wallonnes ayant testé le GECS vers 2013-2016 n'ont pas souhaité continuer l'expérience malgré de bons résultats pour trois raisons :
 - La surcharge de travail avec des familles sous pression pour réaliser leur projet d'achat.
 - La difficulté de financer l'encadrement du projet par l'équipe.
 - Les conditions de crédit trop restrictives pour les bénéficiaires ne constituant pas des familles nombreuses.
- Faites-vous face à ces difficultés ? Comment réagissez-vous ?
- Quelles autres structures pratiquent les GECS en Région bruxelloise ? Y a-t-il des liens entre vous ?
- Comment voyez-vous l'avenir des GECS ?
- Avez-vous des documents utiles à me communiquer ? rapport d'activité, évaluations, accords avec des structures de crédit, ... ?

2. Entretien avec la personne responsable du projet GECS pour Habitat et Humanisme (Région bruxelloise)

- Pouvez-vous me dresser l'historique du développement des GECS par l'ASBL Habitat et Humanisme ?

- Quelles sont les pratiques actuelles ?
- Comment l'encadrement des GECS est financé ?
- Quelles sont vos difficultés actuelles ?
- Qu'est ce qui caractérise le public des GECS ? Y-a-t-il eu une évolution depuis le début de la pratique par l'ASBL Habitat et Humanisme ?
- Quels sont vos liens avec le Ciré dans le cadre du développement des GECS ?
- Y-a-t-il des relations privilégiées avec d'autres types de structure dans le cadre du développement des GECS ?
- Existe-t-il des documents d'évaluation ?

3. Entretien avec la responsable du projet GECS entre 2013 et 2016 pour l'association hennuyère [APL 1] (Région wallonne)

- Qu'est ce qui a poussé votre ASBL à lancer un GECS ?
- Quel a été le rôle du Ciré ?
- Comment s'est déroulée l'expérience ?
- Quel bilan en avez-vous tiré ?
- Pourquoi n'avez-vous pas relancé l'expérience ?
- Qu'attendriez-vous des pouvoirs publics ?
- Qu'attendriez-vous du RAPEL ?

4. Entretien avec le directeur de l'association liégeoise [APL 2] au moment du projet GECS entre 2013 et 2016 (Région wallonne)

- Pourquoi avez-vous développé un GECS avec l'association liégeoise [APL 2] ?
- Comment s'est déroulée l'expérience ?
- Quel était votre rapport avec le Ciré ?
- Quels partenariats avaient été mis en place pour le développement du GECS ? Avec quelle répartition des rôles ?
- Quel bilan avez-vous tiré de l'expérience ?
- Pourquoi n'avez-vous pas développé de nouveaux GECS ? Quelles ont été les principales difficultés ?
- Quel était le profil des ménages-participants qui ont acheté ?
- Y-a-t-il eu un document d'évaluation ?

5. Entretien avec l'actuelle directrice et coordinatrice du Relais Logement du CPAS de Liège, partenaire du projet GECS entre 2013 et 2016 pour l'association liégeoise [APL 2] (Région wallonne)⁷³

- Comment s'est déroulé l'expérience de GECS développée par [l'association liégeoise APL 2] ?
- Quel bilan en avez-vous tiré ?
- A quelles difficultés vos bénéficiaires font face dans un projet d'achat ?
- Quel rôle les pouvoirs publics peuvent-ils jouer ?

6. Entretien avec la responsable du Service crédits - Pôle clients du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

- Quelles sont les différents rôles du Fonds bruxellois du Logement quant aux pratiques de GECS ?
 - Octroi de crédit
 - Demande de préparation au Ciré de candidats à l'achat pour des projets acquisitifs du Fonds bruxellois du Logement
 - Vente de logements subventionnés
- Il y a, à ma connaissance, deux associations qui encadrent des GECS en Région bruxelloise, le Ciré et Habitat et humanisme. Est-ce correct ? La collaboration est-elle la même avec chacune des structures ?
- Une personne qui est inscrite dans un parcours de GECS bénéficie-t-elle de conditions plus favorables pour l'octroi d'un crédit ? Quelle est l'incidence des différents documents remis par la structure associative (la convention d'engagement dans le GECS, l'attestation PEPS qui détaille la dynamique d'épargne du candidat acheteur, le rapport circonstancié qui reprend des éléments qualitatifs du parcours de la personne et son implication dans le GECS, et, le cas échéant, la convention de prêt indiquant le montant prêté par le groupe pour l'acompte) ?
- Quelles-sont les conditions d'octroi de crédit ?
- Est-ce que tous les logements mis en vente par le Fonds bruxellois du Logement sont subventionnés avec le programme Alliance-Habitat ?
- Les personnes ayant suivi le parcours GECS ont-elles plus ou moins de difficultés à rembourser un crédit que d'autres ?

⁷³ Seules une petite partie de l'entretien a été retenue. Nous ne reprenons ici que les questions qui y sont relatives.

7. Entretien avec le coordinateur de la Fédération des Associations (wallonnes) de Promotion du Logement [RAPEL]
--

- Quel est le rôle du RAPEL ?
- Quel sont les enjeux politiques avec le nouveau gouvernement régional wallon ?
- Quelles sont les causes de la pénurie de logements ?
- Comment le RAPEL peut aider au développement de GECS ?
- Quels sont vos liens avec Fedicoop, la Fédération des coopératives immobilières sociales ?
- Quel rôle peuvent-jouer les pouvoir publics dans le développement de GECS ? Sont-ils indispensables ?
- Quelle est l'importance de l'accompagnement social et de l'implication des bénéficiaires dans la construction du projet d'achat ?
- Comment définiriez-vous le public des APL ?

8. Entretien avec le directeur adjoint du Fonds du Logement de Wallonie pour le Département Octroi de crédit
--

- Quel est votre rôle au sein du Fonds du Logement de Wallonie ? Quel a été votre rôle dans le cadre du développement de GECS entre 2013 et 2016 en Région wallonne avec les Association de Promotion du Logement, porteuses de projet ?
- Comment le Fonds du Logement de Wallonie a collaboré à cette époque avec les Associations de Promotion du Logement ?
 - o En terme d'octroi de crédit
 - o En terme d'accompagnement de ménages candidats à l'achat
- Pourquoi n'était-il pas possible de justifier les heures d'accompagnement individuel en axe 2, en référence aux articles 18 à 20 de l'Arrêté de gouvernement du 12 décembre 2013 (Région wallonne) ?
- Avez-vous procédé à une évaluation des expériences de GECS développées par ces structures ? Quels ont été les points positifs et négatifs de l'expérience selon vous ?
- Est-ce que ce le développement de GECS a fait l'objet de débats idéologiques ? Avez-vous rencontré des difficultés en interne ?
- Aujourd'hui, comment collaborez-vous avec le Ciré et Habitat et Humanisme qui continuent à développer des GECS en Région bruxelloise ? Financez-vous l'achat d'un logement à concurrence de plus de 100%, en prenant en compte l'éventuel acompte versé.
- Est-ce que leurs pratiques vous inspirent ? Notamment, la coordinatrice du Service Logement du Ciré, m'indique que vous souhaitez demander à de potentiels acheteurs de constituer une épargne anticipative.

- A Bruxelles, le Fonds bruxellois du Logement redirige parfois des candidats acheteurs vers les GECS pour les préparer à un achat ou demande au Ciré un accompagnement spécifique de groupes de locataires en vue de l'acquisition d'un bien. En Wallonie, pensez-vous qu'il faille encourager le développement de GECS. Y aurait-il des évolutions quant aux possibles partenariats à constituer avec des Associations de Promotion du Logement qui voudraient relancer des GECS en Région wallonne ?
- Prenez-vous en considération la participation aux GECS dans l'examen d'une demande de crédit ?
- Une des raisons de l'abandon du modèle de GECS en Région wallonne par les Associations de Promotion du Logement est l'impossibilité de justifier l'ensemble des heures de travail effectuées. En Région bruxelloise, les Associations œuvrant à l'Insertion par le Logement sont subsidiées pour faire de l'accompagnement à l'acquisition. Comment les associations wallonnes pourraient aujourd'hui justifier l'utilisation de leurs subsides découlant de l'agrément des Associations de Promotion du Logement, pour l'encadrement de GECS ?
- Quelle évolution ont connu les taux hypothécaires pratiqués par le Fond du Logement de Wallonie ces dernières années ?
- Le Ciré et Habitat et Humanisme observent un glissement de leur public, autrefois principalement composé d'allocataires sociaux, aujourd'hui plutôt composé de personnes qui travaillent, même si elles ne bénéficient que de revenus modestes. Est-ce pour vous le rôle des Associations de Promotion du Logement d'accompagner ces personnes à acheter un bien immobilier ?
- Le Ciré fait le constat qu'ils vont de plus en plus vers un accompagnement global de leur public avec des questions d'insertion socio-professionnelle, de gestion du budget, d'apprentissage de l'épargne, ... Est-ce pour vous le rôle des Associations de Promotion du Logement ?
- En Région bruxelloise, il est observé que peu de participants aux GECS se retrouvent en contentieux avec le Fond bruxellois du Logement pour cessation de paiement. Est-ce que vous faites également cette observation ?
- Voyez-vous des perspectives de changement avec le Gouvernement régional wallon actuel ?

9. Entretien avec une personne chargée de mission pour le Département des organismes à finalité sociale du Fonds du Logement de Wallonie

Introduction communiquée quant au contexte de l'entretien

Les Groupes d'épargne collective et solidaire (GECS) peuvent-être définis de la manière suivante. Un groupe d'une vingtaine de personnes désireuses d'acheter un logement est constitué au sein duquel chaque membre verse une contribution à un pot commun, utilisé à tour de rôle pour payer un acompte en vue de l'achat d'un bâtiment (équivalent à 5 à 10% du prix de vente). Celui-ci est ensuite remboursé grâce à l'obtention d'un prêt par un organisme de crédit. Une fois le montant remboursé, il peut être utilisé pour un achat immobilier par un autre membre du groupe.

Les GECS s'adressent au public des associations porteuses de projet, traditionnellement un public économiquement fragile, allocataire social, en insertion, disposant de revenus modestes, c'est ce public qui est initialement ciblé.

Ces associations animent des réunions avec les différents membres du groupe et fournissent un accompagnement collectif et individuel. Cet accompagnement vise à aider les membres à répondre aux conditions d'octroi de crédit, à comprendre le marché immobilier et le rôle des différents acteurs (organismes de crédit, notaire, agence immobilières, ...), à identifier un bien à acheter, vérifier sa qualité, évaluer les éventuels travaux, identifier les coûts annexes tels que les assurances, le précompte immobilier, les charges de copropriété, entreprendre les démarches administratives, etc.... En Wallonie, l'épargne collective était surtout utilisée à visée pédagogique pour matérialiser l'engagement des participants et les habituer à épargner.

L'initiative est née en Région bruxelloise en 2003 avec le Ciré, structure reconnue Association d'Insertion par le logement.

Entre 2013 et 2016, avec le soutien du Ciré, plusieurs GECS ont été développés en Wallonie avec des Associations de Promotion du Logement. L'expérience n'a toutefois pas été renouvelée.

En Région bruxelloise, les AIPL, dont le Ciré et Habitat et Humanisme, sont subsidiées pour faire de l'accompagnement à l'acquisition.

Une des difficultés auxquelles ont fait face les structures wallonnes est l'impossibilité de justifier l'ensemble des heures d'encadrement au regard de l'agrément des Associations de Promotion du Logement. L'Arrêté du 12 décembre 2013 du Gouvernement wallon relatif aux organismes à finalité sociale prévoit un financement des ASBL pour la réalisation de ses missions qu'elle décline en deux axes :

Axe 1 : Favoriser l'intégration sociale par la mise à disposition de logements décents

Axe 2 : Procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement

Il semble qu'il était seulement possible de justifier le temps de travail en axe 1. Toutefois la comptabilisation des heures est alors beaucoup plus stricte qu'en axe 2 et ne permet pas d'inclure tout le travail administratif.

Questions posées :

- Pourquoi n'était-il pas possible de justifier les heures d'accompagnement individuel en axe 2, alors que le projet était soutenu par le département crédit du Fonds du Logement de Wallonie ?
- Y-a-t-il eu une évaluation des expériences de GECS développées par ces structures ?
- À Bruxelles, le Ciré et Habitat et Humanisme, seules structures qui pratiquent aujourd'hui les GECS, observent un glissement de leur public, autrefois principalement composé d'allocataires sociaux, vers des personnes qui travaillent, même si elles ne bénéficient que de revenus modestes. Est-ce pour vous le rôle des Associations de Promotion du Logement d'accompagner ces personnes à acheter un bien immobilier ?
- Le Ciré fait le constat qu'ils vont de plus en plus vers un accompagnement global de leur public avec des questions d'insertion socio-professionnelle, de gestion du budget, d'apprentissage de l'épargne, ... Est-ce pour vous le rôle des Associations de Promotion du Logement ?
- Voyez-vous des perspectives de changement avec le Gouvernement actuel ?

10. Entretien avec la directrice générale de la Société Wallonne du Crédit Social

Introduction quant au contexte de l'entretien

Les Groupes d'Epargne Collective et Solidaire (GECS) peuvent-être définis de la manière suivante. Un groupe d'une vingtaine de personnes désireuses d'acheter un logement est constitué au sein duquel chaque membre verse une contribution à un pot commun, utilisé à tour de rôle pour payer un acompte en vue de l'achat d'un bâtiment (équivalent à 5 à 10% du prix de vente). Celui-ci est ensuite remboursé grâce à l'obtention d'un prêt par un organisme de crédit. Une fois le montant remboursé, il peut être utilisé pour un achat immobilier par un autre membre du groupe.

Les GECS s'adressent au public des associations porteuses de projet, traditionnellement un public économiquement fragile, allocataire social, en insertion, disposant de revenus modestes ; c'est ce public qui est initialement ciblé.

Ces associations animent des réunions avec les différents membres du groupe et fournissent un accompagnement collectif et individuel. Cet accompagnement vise à aider les membres à répondre aux conditions d'octroi de crédit, à comprendre le marché immobilier et le rôle des différents acteurs (organismes de crédit, notaire, agences immobilières, ...), à identifier un bien à acheter, vérifier sa qualité, évaluer les éventuels travaux, identifier les coûts annexes tels que les assurances, le précompte immobilier, les charges de copropriété, entreprendre les démarches administratives, etc.... En Wallonie, l'épargne collective était surtout utilisée à visée pédagogique pour matérialiser l'engagement des participants et les habituer à épargner.

L'initiative est née en Région bruxelloise en 2003 avec le Ciré, structure reconnue Association d'Insertion par le logement.

Entre 2013 et 2016, avec le soutien du Ciré, plusieurs GECS ont été développés en Wallonie avec des Associations de Promotion du Logement. L'expérience n'a toutefois pas été renouvelée.

Depuis lors le système a continué à évoluer en Région bruxelloise avec le Ciré et Habitat et Humanisme. Le système proposé aujourd'hui (réformé) par le Ciré comprend d'une part une phase préparatoire de 6 mois à 1 an avec une épargne individuelle mensuelle importante égale à la différence entre le loyer du bénéficiaire et la mensualité supposée en cas d'achat, somme augmentée d'un montant d'environ 150 euros pour anticiper d'autres frais. Il comprend d'autre part un accompagnement social soutenu et des formations obligatoires. Lorsqu'au bout du parcours, le bénéficiaire introduit une demande de crédit, sont remis à l'organisme de crédit, la Convention d'engagement au programme de GECS, l'attestation détaillant la dynamique d'épargne du candidat acheteur, le rapport circonstancié qui reprend des éléments qualitatifs du parcours de la personne et son implication dans le GECS. Le public a aussi évolué vers des personnes qui travaillent même si les revenus sont souvent modestes.

En parallèle, une coopérative immobilière sociale développe un mécanisme de location avec option d'achat qui suppose que le bénéficiaire doit durant une période de location faire une 'épargne forcée' qui s'ajoute à son loyer, lui permettant de constituer un apport en vue de l'achat de son logement.

Questions posées :

- Quelle est en principe la capacité de remboursement demandée aux candidats emprunteurs ? Quelle portion de leurs revenus doit rester disponible ?

- De quelle marge de manœuvre dispose les guichets de crédit social dans l'octroi de crédit ?
- Que faut-il entendre par « revenus stables » comme condition d'emprunt ?
- Les taux hypothécaires pratiqués ont-ils connu une augmentation significative début des années 2020, comme ça a été le cas avec le Fonds de Logement (Région bruxelloise) à partir de 2022 ?
- À l'article 3 du règlement général de la Société Wallonne du Crédit Social, il est indiqué que les droits d'enregistrement et frais d'actes notariés peuvent être compris dans le financement. Faut-il les comprendre dans les 100 % ou 120 % de la valeur vénale prévue à l'article 8 ?
- Au vu des éléments de contexte, est ce qu'aujourd'hui, la Société Wallonne du Crédit Social considérerait comme facteurs favorables à l'octroi d'un crédit, une épargne anticipative et la participation à un programme d'accompagnement social avec une Association de Promotion du Logement ? En ce sens, la Société Wallonne du Crédit Social est-elle ouverte à des collaborations avec des Associations de Promotion du Logement proposant des programmes innovants ? Une souplesse est-elle envisageable quant aux conditions d'octroi de crédit ?
- Au vu de Déclaration de politique régionale du Gouvernement wallon mettant en avant que la propriété immobilière « offre une stabilité précieuse aux individus et aux familles, [qui] contribue significativement à la réduction des inégalités et améliore la qualité de vie. », faut-il s'attendre à des mesures facilitant l'octroi de crédits ?

11. Entretien avec le directeur des expertises et libérations de fonds pour la Société Wallonne du Crédit Social.

- Vous avez récemment eu un entretien avec une structure associative en vue d'un projet de location avec option d'achat. De quelle structure s'agit-il ?
- Quelle collaboration peut être envisagée par la Société Wallonne du Crédit Social dans le cadre d'un projet de location avec option d'achat ?
- Est-ce que vous considérez l'épargne établie dans le cadre de la location avec option d'achat comme un élément probatoire d'une capacité à rembourser ?
- L'accompagnement social par une Association de Promotion du Logement est-il également un élément clé ?
- Est-ce que cela permettrait de déroger aux balises classiques d'octroi de crédit ? Comment ?
- Est-ce que des programmes d'épargne probatoire/anticipative proposés par des Association de Promotion du Logement en dehors d'un projet de location avec option d'achat sont aussi de nature à infléchir les conditions de crédit

Annexe 3 : Représentation graphique du modèle de GECS actuellement développé en Région bruxelloise, et applicable au contexte wallon

	Changement final visé par le programme : Accéder à la propriété afin d'assurer une sécurité sur le long terme					
Différentes phases	Interventions de la structure porteuse de projet	Changement intermédiaire : Construction du projet global de vie	Changement intermédiaire : Augmentation de la capacité d'achat et du profil de crédit.	Changement intermédiaire : Augmentation de l'autonomie	Facteurs extérieurs	Conditions de mise en œuvre répondant aux facteurs extérieurs
Phase Post-achat	Accompagnement individuel en cas de difficulté de paiement		Réduction des risques de cessation de paiement entraînant un conflit juridique		Reconnaissance du travail d'accompagnement des APL/AIPL	Importance de contacts privilégiés avec les organismes de crédit.
	Accompagnement pour l'entrée dans le logement (emménagement, mise en conformité, travaux)			Prêt à envisager la gestion saine du bien		
	Formation sur le fonctionnement d'une copropriété			Prêt à assumer la gestion d'un bien en copropriété		
Phase d'action	Utilisation du pot commun		Obstacle de l'acompte levé			

	Accompagnement individuel pour les démarches administratives			Prêt pour accomplir les démarches d'achat	Financement des ressources	Subventionnement des APL/AIPL ou recours au bénévolat
	Constitution de la demande de crédit avec remise d'un dossier à l'organisme de crédit		Prise en compte du suivi du parcours GECS dans le cadre de la demande de crédit		Reconnaissance du travail d'accompagnement des APL/AIPL par les organismes de crédit	Importance de contacts privilégiés avec les organismes de crédit au niveau central et local
		Décision d'achat Modification de la perception de l'habitat et du lieu de vie			Biens disponibles sur le marché	Développement d'offres de logements de qualité financièrement accessibles
	Accompagnement collectif		Dynamique de groupe qui favorise la motivation et les échanges	Acquisition de compétences et de connaissances pour la recherche d'un bien, l'achat et sa gestion	Financement des APL /AIPL	Subventionnement des APL/AIPL
	Contribution à l'épargne collective	Engagement dans une dynamique collective	Constitution du pot commun			
	Accompagnement individuel > Visites de lieux			Être prêt à acheter en connaissance de	Financement des APL/AIPL	Subventionnement des APL/AIPL, y compris pour des

	> Démarches administratives et préparatoires à l'achat			cause (bien adéquat aux besoins) et accomplir les différentes démarches évaluation des travaux, ...		missions externes (rémunération des architectes) et/ou recours à des bénévoles
			Constitution d'une épargne individuelle		Encadrement de l'épargne	Mise en place d'un mécanisme garantissant une épargne durable
Possible pause dans le parcours	Pas d'intervention	Construction du projet de vie	Constitution d'une épargne individuelle			
Phase préparatoire			Constitution d'une épargne individuelle		Encadrement de l'épargne	Mise en place d'un mécanisme garantissant une épargne durable
	Accompagnement collectif et individuel (recherche d'emploi et formation)	Préparation du projet de vie Amélioration socioprofessionnelle (emploi-formation)	Amélioration socioprofessionnelle (emploi-formation) Dynamique de groupe qui favorise la motivation et les échanges			
	Accompagnement sur la situation matrimoniale /	Décision quant aux personnes impliquées dans le projet –				

	composition du ménage	accomplissement de procédures préalables				
	Accompagnement individuel visant à l'apurement des dettes		Assainissement de la situation financière du ménage			
	Accompagnement collectif (recherche, achat et gestion d'un bien immobilier)			Acquisition de compétences et de connaissances		
Possible pause dans le parcours	Pas d'intervention	Construction du projet de vie	Constitution d'une épargne individuelle			
Phase d'information	Premier entretien individuel > Examen de la situation > Définition d'une épargne idéale > Identification de pistes d'amélioration socioprofessionnelles	Construction d'un projet de vie global à 3 niveaux : - Familial - Budgétaire - Socio-professionnel	Constitution d'une épargne individuelle		Financement des APL/AIPL	Subventionnement des APL/AIPL
	Séance d'information	Prise de connaissance du parcours			Financement des APL/AIPL	Subventionnement des APL/AIPL
Phase de communication (visant à toucher un					Notoriété de la structure et du programme de GECS proposé	Eventuels établissement de partenariats avec d'autres acteurs du secteur du

public cible potentiel)						Logement ou du secteur social
Situation de base	Fragilité de ménages, désireux d'acquérir un logement, en raison d'un manque de ressources financières et/ou d'un besoin de connaissances ou de compétences permettant de réaliser leur projet					

8. Résumé

Bien que la propriété soit encore le mode d'habitat le plus répandu en Belgique, le secteur du Logement connaît une crise structurelle et systémique de l'accessibilité qui touche durement les populations les moins aisées. Bénéficier d'un logement de qualité, que ce soit en location ou en propriété, s'avère de plus en plus compliqué, au vu de l'augmentation des prix de l'immobilier et des loyers non-suivie par une augmentation équivalente des revenus.

La propriété lorsqu'elle est accessible est encore considérée comme un moyen de sécuriser son habitat sur le long terme. Elle peut toutefois aussi être source de difficultés financières majeures si l'acquéreur n'a pas la capacité d'entretenir son bien, a mal évalué les travaux à réaliser ou peine à tenir ses engagements de remboursement d'un prêt hypothécaire.

A Bruxelles, une association a développé depuis 20 ans un mécanisme d'accompagnement social visant à lever les obstacles à l'accès à la propriété pour des personnes ne disposant pas d'une épargne, de revenus suffisants ou des connaissances et compétences leur permettant d'acheter un bien immobilier en connaissance de cause. Ce mécanisme appelé Groupe d'Épargne Collective et Solidaire a connu plusieurs évolutions. Il comprend aujourd'hui quatre éléments essentiels ; (1) la constitution d'une épargne probatoire visant à mettre le candidat acquéreur dans les conditions d'un propriétaire faisant face aux charges relatives au remboursement d'un prêt hypothécaire et à une éventuelle copropriété, aux assurances, au précompte immobilier ainsi qu'à la réalisation de travaux ; (2) un accompagnement individuel visant à améliorer la capacité financière et le profil de crédit du candidat en l'encourageant à obtenir un emploi stable, à éventuellement reprendre une formation à visée d'insertion professionnelle, à apurer ses dettes, et à réfléchir globalement son projet de vie, notamment en terme de localisation du bien convoité et de vie familiale ; (3) un accompagnement collectif et individuel visant à acquérir des connaissances et compétences quant aux conditions de crédit, à la recherche d'un bien immobilier, à l'accomplissement de démarches administratives et juridiques, et à visiter un bien en repérant les éventuels problèmes techniques (humidité, travaux à réaliser, ...) et (4) la constitution d'une épargne collective visant à avancer l'acompte pour l'achat d'un bien immobilier.

Entre 2013 et 2016, plusieurs GECS ont été lancés en Wallonie. L'expérience n'a toutefois pas été renouvelée en raison de plusieurs difficultés rencontrées par les associations porteuses de projet ; le caractère énergivore de l'accompagnement, l'insuffisance des subsides et les difficultés à obtenir un crédit pour une partie du public participant. Le modèle bruxellois de GECS a toutefois évolué comme le contexte institutionnel wallon.

En utilisant la théorie du changement, sont recherchés le caractère opportun et les conditions de transférabilité du modèle bruxellois réformé au contexte wallon actuel. Aujourd'hui, ce modèle d'accompagnement social aurait un intérêt en Région wallonne et pourrait-être utilisé par des associations subventionnées pour de l'accompagnement au logement, moyennant certaines conditions ; un subventionnement clair et complet de ces associations pour encadrer des Groupes d'Épargne Collective et Solidaire ; le développement de projets immobiliers réduisant le coût d'achat pour un public avec des revenus modestes dans des localités où le marché privé est trop onéreux. ; l'établissement de contacts privilégiés entre acteurs du Logement au niveau local ; la mise en place d'un mécanisme garantissant une épargne individuelle durable.

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN

Faculté des sciences économiques, sociales, politiques et de communication

Place Montesquieu, 4 bte L.2.05.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique | www.uclouvain.be/espo