

RIEN À VENDRE

Entretien avec Sébastien Borguet et Patrick Dessart, aux fondements de Usus

mardi 23 septembre 2025, par Sébastien Borguet, Patrick Dessart et Vadjaragarian Manon



Le logement est un droit dont l'exercice est souvent un sport d'élite, dans notre société où l'immobilier devient l'un des terrains privilégiés du jeu capitaliste. Cependant, certaines initiatives nous démontrent qu'il est possible de créer des espaces différents : dans l'entretien qui suit, Sébastien Borguet et Patrick Dessart nous présentent le projet Usus, directement inspiré d'une *success story* allemande, et nous démontrent qu'il est possible et éprouvé de n'être ni locataire, ni propriétaire, tout en étant maître en sa maison.

Propos recueillis par Manon Vadjaragarian

Un soir de l'hiver dernier, je rentrais chez moi à pied après une pause de service à la supérette coopérative, quand j'ai vu de la lumière à la Cafétéria Collective Kali. On y organisait la projection d'un documentaire, intitulé *Das ist unser haus !* |1|, « C'est notre maison » : il raconte l'histoire du Mietshäuser |2| Syndikat, une success story immobilière allemande anticapitaliste. Ce mouvement né fin des années 80 à Fribourg, et dont le slogan est *Die Häuser denen, die drin wohnen*, qu'on peut traduire par « les maisons à ceux qui y vivent », représente aujourd'hui un parc immobilier de plus de deux cents immeubles et vingt-et-un projets en gestation répartis sur l'ensemble du territoire allemand, et autant de maisonnées gestionnaires du bien qu'elles occupent. Le modèle a fait des petits, et se répand dans plusieurs pays européens : aux Pays-Bas, en Espagne, en France, en Autriche, en Tchéquie. En Belgique, il semble y avoir place pour l'émergence d'une future institution qui a déjà un nom : Usus. C'est le groupe de travail porteur de ce projet

en gestation qui organisait la soirée de projection du documentaire. J'ai voulu en savoir plus, et j'ai rencontré deux membres de ce groupe, Sébastien Borguet et Patrick Dessart, pour comprendre ce qui les anime et semer, qui sait ?, une petite graine de changement.

Nous nous retrouvons pour un entretien matinal mais dense, où on bouscule pas mal de conceptions bien ancrées, entre réflexions terre-à-terre et préoccupations de haut vol.

MV

Quelques mois se sont écoulés depuis la projection du documentaire *Das ist unser Haus !*, qui était aussi une soirée de présentation d'Usus. Où en est le projet aujourd'hui ?

PD

Il y a un groupe de travail à Louvain-la-Neuve, et notre groupe à Liège. Mais les points de départ ne sont pas tout à fait les mêmes : du côté de Louvain, l'idée est plutôt de privilégier l'habitat léger et le partage de terrain, alors que nous nous inscrivons de manière immédiate dans la recherche d'une alternative à la propriété privée dans la lignée de ce qui se fait en Allemagne avec le Mietshäuser Syndikat. Le cadre juridique n'est pas le même en Belgique et en Allemagne, mais nous nous inspirons du principe de base, qui est d'établir des structures qui sont copropriétaires pour empêcher la revente des immeubles et donc la spéculation.

SB

J'ai l'impression qu'en Europe, c'est la forme la plus aboutie et l'expérience la plus développée autour d'une alternative à la propriété privée : par l'âge de la structure, qui a plus de trente ans, et aussi par sa taille ; aujourd'hui, ce sont presque deux cents lieux qui sont sortis de la spéculation, et ce sont des milliers de personnes qui participent au système. Cette ampleur, on ne la retrouve pas ailleurs, ou bien d'autres projets existent, mais qui sont vraiment beaucoup moins importants. Et je trouve vraiment intéressant de voir comment, en partant d'un lieu, il ont réussi à développer quelque chose qui répond manifestement à l'aspiration de plein de gens qui n'ont ni envie d'être bêtement propriétaires, ni envie d'être dans la position du locataire qui se fait extorquer de l'argent... »

PD

Et qui risque d'être expulsé à tout moment, aussi.

MV

« Bêtement propriétaire » ? Que veux-tu dire par là ?

SB

C'est-à-dire qu'on est dans une culture, en Belgique, qui favorise très fortement la propriété : et on joue parfois malgré nous le jeu du capitalisme. Pouvoir se loger, c'est un des biens de première nécessité, et pourtant, on n'arrête pas : on achète, on revend, on emprunte, on revend, et quand on revend on veut avoir la possibilité de racheter, donc on vend plus cher. On participe à cet engrenage – les moins aisés comme les riches. Le problème est là. Étant donné que les prix montent sans arrêt, si on est propriétaire et que – par exemple pour déménager – on revend son bien, on participe forcément à cette augmentation

des prix.

La question de l'héritage se pose aussi : ceux qui ont beaucoup de patrimoine transmettent, évidemment, à leurs enfants, et ainsi de suite. La problématique est très large, puisqu'il y a en Belgique un million de multipropriétaires... Par exemple, à Bruxelles la majorité des logements qui sont en location actuellement appartiennent à des petits multipropriétaires qui ont entre un et cinq biens. On est très loin des grosses fortunes qui gèrent un parc de plusieurs dizaines ou centaines de biens, ces acteurs-là représentent une part extrêmement minoritaire des multipropriétaires en Belgique.

Aujourd'hui, il y a des tas de gens qui considèrent que l'immobilier, c'est le bon placement : pour arrondir leur pension, pour gagner de l'argent tout simplement. La conséquence, c'est que ça dévoie complètement la brique de sa destination – qui devrait être de permettre aux gens d'habiter et de se loger – pour en faire un outil de rendement financier. Nous sommes dans une culture qui encourage très fort ces pratiques, et qui a été voulue par toute une série d'acteurs : on en retrouve déjà des traces dans les annales parlementaires de la fin des années 1800...

MV

S'agit-il de considérer qu'une habitation est un bien de première nécessité, qui ne devrait pas faire l'objet d'un commerce ?

SB

On ne peut pas comparer son slip – dont on est bien content qu'il nous appartienne – à une maison. Ce n'est pas le même niveau d'investissement et ce ne sont pas les mêmes conséquences. La brique, elle nous dépasse dans le temps. Considérons, par exemple, une maison construite dans les années 1900 : elle a été vendue et achetée de nombreuses fois, et plusieurs emprunts ont dû être successivement contractés pour ces opérations... Pourtant, on a déjà payé pour ce bien, à l'origine : quand la maison a été construite, on a payé les ouvriers qui l'ont construite, c'est-à-dire que le travail nécessaire à la production de l'objet a été payé. Tout ce qui se fait après, c'est de l'opération sur le capital – on veut continuer à faire de l'argent ; alors que si on n'avait pas participé à une dynamique capitaliste sur ce type de biens, aujourd'hui, on paierait juste les coûts d'entretien... de toute la ville !

C'est complètement fou, si on y réfléchit, ce que ça représente : si l'immobilier n'était pas un bien de marché, s'il n'était simplement pas à (re)vendre, la grande part des revenus qui est consacrée au logement pourrait être utilisée autrement. Ça libérerait probablement des milliards par an, qui seraient disponibles pour permettre de travailler moins, pour contribuer à d'autres types d'activités...

MV

Le caractère pérenne de l'immobilier fait qu'il ne serait pas un produit comme un autre ?

PD

Il y a ce que dit Sébastien, et il y a aussi le fait que malgré tout, puisqu'une maison a coûté pour sa construction, on peut la revendre au prix qu'elle a coûté. Si tu considères que c'est un

bien d'occasion... »

SB

Selon moi, ça reste du capitalisme, parce que ce qu'on a payé, c'est le travail – et qu'on l'accumule, et le revend, sous forme de capital. Les biens d'occasion, eux, perdent de la valeur alors que l'immobilier en prend au fil du temps...

PD

S'il restait à une valeur constante simplement en tenant compte de l'augmentation générale des prix, on ne serait pas dans la spéculation.

SB

Mais bien dans le capitalisme !

LE MIETSHÄUSER SYNDIKAT : DES LOGEMENTS, GÉRÉS PAR ET POUR CELLES ET CEUX QUI LES HABITENT

Le droit de propriété, que les débats d'août 1789 consacrent comme droit naturel, est-il condamné à servir le capitalisme ? Les limites constitutionnelles actuelles sont manifestement insuffisantes pour soutenir le droit au logement. Si le bâti et le foncier sont les objets privilégiés de la fixation du capital, comment sortir de l'engrenage ?

En Allemagne, le Mietshäuser Syndikat vise à garantir l'accès de tous à un logement digne. Ce projet, né d'une occupation à la fin des années 80, s'est progressivement constitué en une structure originale où la propriété s'articule sur deux entités : le Mietshauser Syndikat, et l'association des habitants. Les bâtiments qui sont acquis de la sorte par le Mietshäuser Syndikat sont destinés à ne plus être revendus. Les personnes qui s'engagent dans cette structure louent les habitations qu'elles occupent en reversant un loyer à des prix abordables : cet apport de fonds nourrit un système de solidarité commun à l'ensemble des projets chapeautés, qui permet notamment d'en acheter de nouveaux. Les bâtiments sortent ainsi du marché acquisitif et locatif traditionnel.

MV

Dans ce cadre, comment peut-on définir un projet comme Usus ?

PD

C'est du capitalisme aussi, puisqu'on ne sort pas réellement de la propriété privée. On aimerait bien faire en sorte que les biens soient communs, mais il n'existe pas de cadre juridique pour dire qu'un bien immeuble appartient à la communauté. C'était le cas avant le code civil de 1805... Il pouvait y avoir des reventes de l'usage, etc., mais il restait dans l'imaginaire général la notion de bien commun, même si on pouvait avoir des droits dessus – ce qui n'est pas la même chose que de posséder réellement. Dans notre cas, il s'agit plutôt d'une mise en commun de l'immobilier, avec les moyens du bord, qui vise à lutter contre la spéculation pour faciliter le droit au logement.

SB

Je dirais qu'il s'agit d'une tentative de sortir de la logique de propriété privée, à titre personnel, en tout cas. Le but est de

trouver des moyens pour ne plus être propriétaire, ni locataire, puisque ni l'un ni l'autre n'est satisfaisant, que ce soit d'un point de vue personnel ou d'un point de vue idéologique et sociétal. L'idée est de répliquer le modèle allemand qui a plutôt bien réussi, et qui repose sur quatre grands principes : la non-revente des bâtiments, la solidarité financière, l'entraide entre les lieux (comme le partage de compétences, etc.), et l'autogestion des lieux. Il y a donc une très forte décentralisation des décisions : à part le principe de non-revente qui est fondamental, tout le reste appartient aux maisonnées, aux collectifs d'habitants. Notre point de départ est probablement un peu différent de ce qui s'est fait en Allemagne, puisque leur projet est né à la suite de l'occupation d'une usine, un squat, qu'ils ont fini par acquérir. Le collectif était relativement nombreux, et au moment de devoir trouver de l'argent, ils ont eu l'idée d'élargir la portée de leur projet. Ça, c'est le départ du réseau du Mietshäuser. Nous, on arrive avec un angle différent qui est : nous possédons, les un·es et les autres, des bâtiments – en tout cas certain·es d'entre nous – et ça ne nous satisfait pas. Nous cherchons donc une manière, quelque part, de pouvoir nous en délester...

PD

... D'abandonner notre droit de propriété.

SB

Et d'une manière qui soit sécurisante, car je n'ai pas envie, évidemment, de ne plus avoir le droit de vivre dedans... En même temps, je trouve très contraignant d'avoir cette propriété. Ça implique de répondre à toute une série de contraintes : il y a des obligations légales, pour lesquelles on est susceptible de devoir répondre de ses actes ; il y a des exigences financières, et si, par exemple tu n'arrives plus à payer tes factures, tu te retrouves en médiation de dettes et on peut aller chercher dans ton patrimoine... En fait, on est pieds et poings liés à toute une série de choses.

À côté de cela, on souffre d'un manque terrible d'imaginaire : il y a beaucoup de gens, y compris dans les milieux militants, qui finissent par acheter, sans que ça ne leur apporte une grande satisfaction – mais qu'est-ce qu'il y a d'autre comme chemin ? Si on se dit que la propriété n'est pas un modèle souhaitable, qu'existe-t-il, pratiquement, à la place ? Nada ! Et ça, je trouve que c'est terrible en termes d'impuissance. C'est donc une manière de répondre à ce manque.

Ajoutons que le contexte politique ne simplifie pas les choses. On ne sait pas de quoi demain sera fait, et l'instabilité actuelle peut laisser craindre de voir torpiller demain des projets pour lesquels on fonde un cadre juridique aujourd'hui... Cela dit, en Allemagne, ils ont tenu le coup malgré les successions des gouvernements, jusqu'à présent. Ils n'ont pas encore eu de gouvernement fasciste, mais ça vient... On verra comment ça résiste à travers cette épreuve-là.

MV

La première étape, c'est donc de défricher un chemin dans nos imaginaires, de concevoir une communauté des biens qui ne nous est plus familière depuis longtemps... En pratique, on commence comment ?

PD

En ce qui concerne les réactions gouvernementales par rapport à ce type de projet, et le fait d'envisager une forme de lutte, je serais plus confiant vis-à-vis du modèle allemand qu'envers notre propre projet. Même si j'ai envie que ça fonctionne, évidemment... Mais rappelons que le modèle allemand est parti d'un mouvement de squatteurs, donc d'un groupe de gens qui n'ont pas peur de la confrontation. Ça peut être une vulnérabilité par rapport au projet. Il faut dire que nous démarrons, avec Usus, d'un point de départ beaucoup plus consensuel que le Mietshäuser.

SB

Même si les points de départ sont différents, je crois qu'on peut se retrouver avec des projets assez comparables d'ici quelques années, dans la mesure où on adopte à peu près les mêmes principes et qu'on recherche la même chose. Au départ, nous sommes un mouvement de propriétaires qui croient à l'idée de contribuer à la fin du modèle de la propriété. Nous serons peut-être rejoints ensuite par des jeunes qui cherchent des modes d'acquisition collectifs, puisque ce sera de plus en plus difficile pour les jeunes à l'avenir d'acheter seul-es. Or, ce que notre société peut leur proposer pour l'instant, c'est la coopérative d'habitants, la copropriété, et c'est à peu près tout : il n'y a rien qui puisse jusqu'ici s'envisager en dehors de la propriété personnelle, pour les gens qui, idéologiquement, voudraient autre chose.

En pratique, il faudra aussi constituer une structure avec un nombre de personnes suffisant, et que chacune puisse émettre un veto, pour arriver à bloquer le processus ou le réflexe de la revente : si on est deux ou trois, qu'on se connaît bien, et qu'on a de l'empathie pour les intérêts qui sont en jeu, c'est moins évident d'affirmer et de garantir la non-revente du bien, qui est le fondement du système. Il y a donc un intérêt à ce que le réseau soit le plus large et le plus diversifié possible.

Je voudrais revenir aussi sur le poids de la propriété : le modèle de communs du Mietshäuser permet de se prémunir de certains aspects de la propriété personnelle qui sont encombrants à mon sens, notamment le fait d'être vulnérable en cas de perte de revenu... Mais ça n'enlève pas du tout la charge qu'on peut ressentir, en tant que propriétaire, de devoir s'occuper de son bâtiment. Ce qui constitue une forme d'ancrage, ce n'est pas forcément le fait d'être propriétaire d'un endroit, c'est le fait d'y habiter, d'en prendre soin : je le rénove, j'en comprends les responsabilités, je m'assure qu'il reste en bon état. C'est d'ailleurs le contraire de ce qu'on constate, malheureusement, dans le réseau propriétaire-locataire : les propriétaires n'ont pas intérêt à louer un bien aussi soigné qu'ils le voudraient pour eux-mêmes, et les locataires n'ont pas intérêt à consacrer trop de ressources à son entretien s'ils savent qu'ils partent dans les six ans. Dans notre cas, être usager n'enlève ni le sentiment d'ancrage, ni le poids de l'entretien.

MV

Au niveau administratif, l'idée est donc de diviser le titre de propriété ? Comment est-ce que cela fonctionne, concrètement ?

SB

L'entité propriétaire est structurée de la manière suivante : les habitants se regroupent en une association qui détient 51 % d'une propriété, et le Syndikat en détient les 49 autres %. En ce qui concerne la gouvernance, le Syndikat n'intervient que dans deux situations : en cas de revente, et s'il y a un souhait de modifier les articles qui lui accordent un droit de veto – son rôle étant de s'assurer que ça ne soit pas le cas. Tout le reste est laissé à l'association des habitants, qui va prendre les décisions concernant la propriété qu'ils habitent : le niveau de rénovation, le niveau d'emprunt, le niveau des loyers, qui rentre et qui sort comment, tout ça est géré par les habitants.

À côté de cela, chaque association d'habitants fait elle-même partie du réseau du Syndikat, qui doit garantir le blocage d'un éventuel processus de revente : on ne revend plus, c'est terminé. Et ça, à terme, ça permet de proposer des loyers beaucoup plus bas que le prix du marché : les loyers que paient les habitants servent à entretenir le bâtiment et à rembourser les prêts qui ont été nécessaires pour acheter.

Le syndikat valide les nouveaux membres (les nouvelles associations d'habitant·es), ainsi que le pourcentage des loyers qui va dans le fonds de solidarité. Son rôle est aussi de faire de la comm' : il s'assure que le modèle soit visible. Même si le travail est fait à 99 % par les habitants, s'il faut à un moment donné labelliser la communication qui est faite sur le projet, alors c'est le nom du Syndikat qui est utilisé.

Par ailleurs, il commence à être sollicité pour des travaux de grosse ampleur, notamment une résidence universitaire pour 6 000 étudiants – parce qu'il commence à avoir de la crédibilité, auprès des banques mais aussi des pouvoirs publics, qui se disent que c'est une manière de développer des logements abordables sans devoir prendre à leur charge le fait de développer des logements sociaux.

MV

Peut-on dire qu'il s'agit d'une sorte de logement social qui serait porté par de l'associatif, ou par des citoyens ?

[Ils répondent ensemble, l'un oui et l'autre non]

PD

Oui...

SB

Non ! Parce qu'au démarrage du projet, le coût du logement sera sans doute au prix du marché, à cause des coûts d'investissement : ça s'éloigne donc du principe du logement social, où les gens payent en fonction de leurs revenus. À côté de cela, au sein de chaque collectif d'habitant·es, rien n'empêche de choisir de mettre en place des logiques de solidarité où on paye en proportion de ses revenus, si on suit le modèle allemand où ce type de décision dépend de chaque collectif, pas du système global. En tout cas, une fois qu'on a fini de rembourser les investissements initiaux, il y a des perspectives intéressantes qui se dégagent : là, on peut se permettre à la fois d'alimenter un fonds de solidarité et d'avoir un coût d'habitation qui est inférieur au prix du marché, mais pour ça il faut 20 ans...

PD

Ce qui fonctionne bien aussi, dans ce modèle allemand, c'est

qu'au moment de recourir à l'emprunt, ils peuvent vérifier l'accessibilité du projet concerné pour des personnes avec des revenus modestes, en choisissant la durée du prêt : plus le prêt est long, moins la mensualité est élevée, même si ça dure plus longtemps. Et puisque leur projet a pour but de durer, ça ne pose pas trop de problèmes.

SB

En fait, c'est seulement maintenant que les pleins effets de la logique du système peuvent se produire et commencent à se faire sentir : ils ont des bâtiments qui sont à présent complètement remboursés, et il y a des effets très concrets sur certains quartiers où les pouvoirs publics ouvrent des yeux comme ça car ils comprennent à peine comment c'est possible d'avoir des loyers à ce niveau-là... Mais il faut le temps, c'est du temps long.

MV

Si on veut aider au démarrage du projet, idéalement, il faut donc mettre Usus sur notre testament ? Si j'ai une maison et pas d'enfant, par exemple, et que je m'intéresse au projet ?

SB

On peut même léguer ses biens dès maintenant !

PD

Il faut tout de même attendre que la structure juridique existe... Mais c'est bien l'intention de Sébastien, de moi-même et d'autres participants : « J'ai un bien, j'ai envie de le léguer à une structure qui le retire du marché immobilier. »

SB

Moi, si je meurs demain, ma maison sera tout bonnement revendue : ça, je n'ai pas du tout envie que ça arrive !

UN SYSTÈME ROBUSTE

La solidarité entre les projets, et la coordination de cette solidarité, sont des ingrédients fondamentaux du fonctionnement et de la stabilité du système : c'est ce tissu liant les différents projets qui permet la souplesse et la solidité – autrement dit, la résilience – du modèle financier. Les excédents budgétaires éventuels de chaque entité autonome sont ainsi investis dans un fonds visant à soutenir les nouvelles initiatives.

C'est aussi ce réseau qui favorise l'établissement et la pérennité des différents projets autonomes, en nourrissant les plus récents du conseil et des compétences des anciens, qui bénéficient en retour du dynamisme de la communauté et restent en contact avec les problématiques qui animent les plus jeunes.

L'effet de nombre constitue aussi un levier politique, quand il faut défendre un projet : parmi les initiatives d'habitat soutenues par le Mietshäuser Syndikat, plusieurs prennent en effet naissance dans le contexte d'une contestation, comme l'occupation de maisons vides, l'opposition d'un groupe de citoyens à la destruction d'un bâtiment, la mobilisation

d'habitant·es face à la revente de l'immeuble qu'ils et elles habitent.

MV

Vous avez une idée de la forme juridique que peut prendre la structure, ici en Belgique ?

PD

En Allemagne, le modèle est une société à responsabilité limitée, c'est-à-dire un modèle typiquement capitaliste. Ils l'ont choisi parce que c'est ce qu'il y a de plus souple au niveau de la gestion, et qui pose le moins de contrainte. Donc on va s'orienter vers quelque chose dans la même logique : on a examiné les différentes structures possibles et puis on va voir ensemble laquelle on adopte.

MV

Et qui détiendra les parts, si c'est une société ?

SB

Elles seront détenues par deux associations, une dont les fonctions sont analogues au Syndikat et une seconde pour chaque lieu, qui représente les usager·ères. Légalement, ce sera deux asbl : elles ne peuvent pas faire de bénéfices sur les parts, n'en tirent pas d'intérêt... De plus, on a la possibilité de bloquer la valeur de la part... Bref, il y a quelques astuces. Et puisqu'on ne peut pas forcer l'une des parties à revendre ses parts, la revente d'un bien ne peut pas être imposée. Je suis assez confiant sur ce modèle-là, et comme je suis paresseux, quand je vois des choses qui fonctionnent bien à l'étranger, je n'ai pas forcément envie de me tordre les méninges pour réinventer autre chose. Pour le moment, nous considérons la coopérative et la SRL [société à responsabilité limitée], qui présentent l'une et l'autre des avantages et des inconvénients, dont on va essayer de voir lesquels nous correspondent le mieux. Rien n'est parfait.

MV

Est-ce qu'on peut faire une analogie avec le projet Terre-en-vue [3] ?

PD

C'est très semblable, je dirais que c'est simplement le domaine d'application qui est différent : Terre-en-Vue ce sont des terrains agricoles, Usus c'est le logement.

SB

Si je ne me trompe pas, chez Terre-en-Vue, c'est la coopérative qui achète les terres : un modèle qu'ils ont soigneusement évité en Allemagne, pour limiter le risque que les parts finissent par être revendues ou liquidées, puisque ce sont des individus qui les possèdent. Dans ce système-ci, il n'y a pas une seule personne physique qui détient un euro de capital. Ce ne sont que des personnes morales, dont la liberté est entravée par le nombre et par la diversité des intérêts ; ça évite la possibilité de voir quelqu'un déclarer : « J'ai besoin de mon argent parce que le monde se précarise et moi avec, rendez-le moi, parce que j'en ai besoin pour finir le mois ». Ça, dans le modèle du MHS, ça n'est pas possible.

MV

Et si on compare à la Cafétéria Collective Kali ? [NDLR : le lieu

culturel où se donnait la projection du documentaire organisée par Usus]

SB

On se rejoint au niveau de l'objectif d'expérimenter des systèmes antispéculatifs. Le modèle développé par Kali, c'est la centralisation des droits de propriété dans une seule structure qui est une fondation [4], qui elle-même accorde ensuite un bail emphytéotique à une asbl qui est définie comme la structure usagère. Mais le point de départ de Kali est tout à fait différent : à Kali, l'origine du projet est de perpétuer un lieu culturel situé au rez-de-chaussée d'une maison – un jour, le propriétaire en a annoncé la vente, et par défaut on s'est retrouvé à acheter tout le bâtiment. Du coup, le logement n'y était pas un élan ni une priorité, mais plutôt une conséquence. D'ailleurs, le Cercle du Laveu [5], qui est racheté par la même fondation, n'a pas de composante de logement pour le moment... On verra comment vont cohabiter des usages et des usagers qui ont des rapports assez différents au lieu : c'est très différent d'utiliser un espace collectif une fois par mois, ou bien d'habiter quelque part et d'y être chez soi [6].

À cet égard, ce modèle ressemble un peu à celui de la Foncière Antidote [7], en France, qui vise aussi à pérenniser, à très long terme, des lieux collectifs et communautaires. Il s'agit d'un fonds de dotation, piloté par une association qui rassemble l'ensemble des associations usagères : il y a donc deux instances différentes, l'une qui détient les droits de propriété, l'autre qui s'occupe de la gouvernance ; c'est donc un peu plus souple, en termes de gestion ou d'accueil de nouveaux projets, que la Fondation Mur par Mur, qui prévoit que les associations usagères siègent au Conseil. Il existe aussi en France le Clip [8], qui est la réplique française du Mietshäuser.

Il y a eu une journée qui s'est appelée « Usus », organisée à Louvain-la-Neuve, où des personnes du Mietshäuser et du Clip sont venues parler du projet. En Belgique, il existe aussi un autre groupe à Bruxelles, la Clap (anciennement « Mietshäuser Bruxelles »), qui a des projets concrets concernant plutôt des lieux collectifs, et qui envisage des achats à relativement court terme. Du côté de Louvain, le groupe avec lequel nous avons commencé à travailler oriente actuellement son énergie sur la sauvegarde d'un projet local d'occupation [9] qui est sur le point d'être expulsé... Globalement, nous aimerions voir la concrétisation d'un modèle Mietshäuser en Belgique à une échelle qui dépasse celle d'une ville, mais ça demande beaucoup de travail de coordination et de communication entre les groupes. Ça n'empêche pas qu'à un moment donné ça se fasse : on voit bien qu'il y a un intérêt un peu partout pour cette thématique-là, vraiment. Ça répond à des enjeux actuels et des questions que se posent les gens, y compris dans des milieux relativement institutionnels... donc ça bouillonne. Ça va arriver !

[1] Le documentaire est visible ici : <http://das-ist-unser-haus.de/>, en langue originale (allemand), avec des options de sous-titrage en anglais et en néerlandais.

[2] En allemand, *Mietshäuser* désigne un immeuble locatif ; toutes les informations relatives au Mietshäuser Syndikat, y compris une carte de la répartition des différents projets et les chiffres qui y sont associés se trouvent sur leur site internet très complet : www.syndikat.org.

[3] En Belgique francophone, Terre-en-Vue vise à soutenir l'agriculture durable en favorisant l'accès à la

terre, notamment en acquérant des terrains dans le but de les soustraire à la spéculation ; le mouvement rassemble une asbl, une fondation et une société coopérative (voir www.terre-en-vue.be).

[4] La Fondation Mur par Mur, constituée au moment et dans le but de l'achat de la maison abritant la Cafétéria Collective Kali, située dans le centre historique de Liège. Les fonds nécessaires à l'achat ont été rassemblés via un financement participatif.

[5] Lieu socio-culturel situé à Liège, dans le quartier dit du Laveu, acquis d'après le même modèle (voir <https://cercledulaveu.be/sauvons-le-cercle/>).

[6] Sébastien précise : « La limite avec ce modèle si on souhaite qu'il puisse être utilisé par de multiples groupes, c'est qu'il y a une centralisation du risque financier en même temps que la centralisation de la nue-propriété. Ça rend les lieux plus interdépendants au niveau des décisions (loyers, travaux, etc) puisque la défaillance de l'un peut avoir des conséquences pour l'ensemble. La cohabitation d'un emprunt hypothécaire avec la cession d'un droit réel est aussi plus complexe, rendant le financement potentiellement moins aisé. Il faut lire à ce sujet *L'hypothèque des droits réels d'emphytéose et de superficie*, de Léa Marchant (Mémoire de master en droit privé, défendu à L'ULiège en 2023 et consultable sur le portail matheo.uliege.be) ».

[7] La Foncière Antidote, établie en 2019, rassemble à ce jour sept lieux répartis sur le territoire français (voir <https://lafonciereantidote.org/>) ; l'association représentant les collectives usagères se nomme « les Passagères de l'Usage ».

[8] Le Clip coordonne à l'heure actuelle treize lieux, voir <https://clip.ouvaton.org/> .

[9] La Ferme du Biéreau, voir <https://corpsetlogis.wordpress.com/> .

Cette publication est éditée grâce au soutien du ministère de la culture, secteur de l'Education permanente

