

Le Groupe d'Épargne Collective et Solidaire, un vecteur d'émancipation sociale

Emily Clissold
CIRÉ asbl

Qu'est-ce qu'un groupe d'épargne collective et solidaire?

Un groupe d'épargne collective et solidaire (GECS) est un projet qui permet de faciliter l'accès à la propriété à un public à faibles revenus, à travers la mutualisation des moyens destinés à préfinancer l'acompte nécessaire lors de la signature d'un compromis de vente.

Dans ce système, chaque membre épargne un montant fixe¹, décidé par le groupe, tous les mois. L'épargne collective fonctionne comme un fonds de roulement qui peut être utilisé par chaque membre du groupe pour avancer l'acompte. Le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que le Fonds du logement wallon et la Société wallonne du crédit social, participent à ce projet, au cas par cas, en incluant dans le prêt hypothécaire le montant de l'acompte déjà versé et en le rendant à l'épargne collective le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Un GECS dure en moyenne deux ans et demi, au terme desquels chaque participant récupère le montant de son épargne, qu'il soit devenu propriétaire ou non.

1 Généralement 75 euros.

Une initiative humaine et associative sur fond de crise du logement

Les groupes d'épargne sont apparus en 2003, dans un contexte de boom immobilier à Bruxelles. L'internationalisation de la ville et la croissance démographique ont donné lieu à une spéculation immobilière effrénée, qui n'a cessé de se renforcer depuis lors. Avec, comme première conséquence directe, une explosion du prix des loyers. À ce sujet, le RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat) déclare, dans son communiqué de presse du 8 juillet 2014, que :

- entre 2004 et 2013, le loyer actualisé (tenant compte de l'inflation) a, en moyenne, augmenté de 2% par an ;
- la part du loyer dans le budget avoisine les 60% pour tous les ménages de locataires dont les revenus sont inférieurs à 1500 euros. Or, ces ménages locataires représentent 47% de l'ensemble des ménages locataires dans la région bruxelloise.²

On constate, en parallèle, un manque de logements accessibles aux familles nombreuses. En effet, *70% des ménages avec trois ou quatre enfants ne parviennent pas à louer des logements adaptés à leur composition familiale.*³

Un autre constat dramatique est l'offre de logements sociaux totalement insuffisante, avec une liste de près de 45 000 ménages en attente !

Malheureusement, le marché acquisitif n'échappe pas non plus au phénomène. Les prix de l'immobilier ont doublé entre 2002 et 2012.

Cette explosion immobilière, couplée à un manque de régulation des prix par les pouvoirs publics, engendre de graves problèmes d'exclusion sociale, qui affectent en premier lieu les plus démunis.

Ce noir tableau nous permet de saisir l'importance d'alternatives citoyennes telles que les groupes d'épargne collective et solidaire.

2 Ces chiffres sont tirés de l'Observatoire des Loyers- Enquête 2013, Marie-Laurence De Keersmaecker, avril 2014.

3 Idem.

De la tontine africaine...

L'idée de mutualiser son épargne pour un projet n'est pas née du jour au lendemain. Elle s'inscrit dans une tradition antique, et s'est surtout généralisée dans certains pays d'Afrique, d'Asie et d'Amérique du Sud.

La tontine n'est rien d'autre que la constitution d'un pot commun au sein d'un groupe où chacun s'engage à verser de manière régulière, généralement tous les mois, la même somme d'argent. Le pactole ainsi constitué profite à tour de rôle aux différents participants, en général par tirage au sort ou selon un besoin particulier d'un membre du groupe.

... aux groupes d'épargne collective et solidaire

Le concept de groupe d'épargne collective et solidaire est né de la rencontre entre deux travailleuses du Service logement du CIRÉ et des familles en difficulté de logement sur le marché locatif: des loyers élevés, des logements insalubres et non adaptés à la taille de la famille, des problèmes de discrimination. De ces constats, malheureusement toujours d'actualité, est née l'envie de trouver un moyen pour ces familles à faibles revenus d'accéder à la propriété et d'ainsi sortir du cercle de la pauvreté.

Le Fonds du logement, organisme de crédit social, est apparu d'emblée comme un partenaire crucial car il octroie des crédits hypothécaires à faible taux d'intérêt pour familles à petits revenus. Mais encore fallait-il pouvoir rassembler le montant nécessaire pour payer l'acompte, à savoir 10% du prix d'achat...

D'où l'idée de la mutualisation de l'épargne, inspirée de la tontine. Dans le cas de l'achat d'un logement, vu la somme importante de chaque acompte, il fallait s'assurer que l'argent retourne à la caisse commune pour pouvoir aider toutes les familles. La solution a consisté à faire appel au Fonds du logement comme intermédiaire pour reverser l'argent emprunté par la famille dans la caisse commune et inclure le montant de l'acompte dans le prêt hypothécaire. En d'autres mots, la famille, une fois devenue propriétaire, rembourse le montant de l'acompte en payant la mensualité de son prêt hypothécaire tout en continuant à épargner

au sein du groupe jusqu'à sa clôture. Ce système, basé sur la solidarité, doit permettre à chacun de disposer d'un acompte pour l'achat.

Mais qu'en est-il si le montant épargné collectivement est insuffisant pour avancer l'acompte ou que plusieurs familles achètent en même temps? Pour résoudre ce problème, le CIRÉ et les familles fondatrices du premier GECS ont fait une demande de subsides à la Fondation Roi Baudouin, afin de constituer un fonds de roulement pouvant être prêté au groupe. Il est toujours utilisé dans les groupes actuels.

Portrait de familles

La majeure partie des ménages participant (ou ayant participé) à un GECS déclarent, à leur entrée dans le groupe, vivre dans un logement inadapté à leur famille, du fait de la taille du logement, de son état ou de son prix à la location. Leur motivation première à intégrer un GECS est donc d'améliorer leurs conditions de logement. Par ailleurs, ils considèrent l'achat en lui-même comme une forme d'épargne, plutôt que de «jeter l'argent par les fenêtres» en loyer. Mais ce qui pousse surtout les familles à intégrer un GECS, c'est la volonté de léguer un bien à leurs enfants dans un but d'émancipation socio-économique.

«Je voulais être propriétaire pour me sentir une personne épanouie, avoir des racines en Belgique et me sentir comme chez moi. Je souhaite aussi laisser un legs à mes enfants, une vie pour ma succession. Par ailleurs, ça m'a fait vraiment mal d'habiter dans une maison insalubre, exigüe, avec trois enfants et j'ai été fort affecté, rabaissé, déshonoré de devoir vivre dans de telles conditions (...).»⁴

4 Témoignage d'une famille issu de l'étude: «Les groupes d'épargne collective et solidaire: bilan et perspectives», Service logement du CIRÉ, 2012.

Le GECS, bien plus qu'une épargne

En 2012, le service logement du CIRÉ a procédé à une évaluation de ses dix ans d'activités avec les groupes d'épargne. Une sorte de coup d'œil dans le rétroviseur de manière à en tirer des leçons pour mieux avancer. Cette étude a mis en lumière les impacts positifs de la participation aux GECS sur les familles. Notons que, mises à part quelques propositions d'amélioration au niveau de la formation donnée par les travailleurs sociaux, la majorité des participants ont trouvé l'expérience des GECS très positive.

Le premier point positif avancé par les familles devenues propriétaires grâce aux GECS est, sans surprise, la constitution de l'acompte leur ayant permis d'accéder à l'achat de leur logement.

Mais au-delà de l'épargne constituée, la plupart des familles ayant participé à un GECS, qu'elles aient ou non réussi à acheter, se réjouissent d'une série d'autres retombées :

- la rencontre et l'échange entre participants du GECS. Le sentiment de ne pas être seul et la solidarité ont permis à certains de se sentir pris en considération et de reprendre confiance en leur avenir;
- la qualité de l'accompagnement assuré par les travailleurs sociaux et la formation à l'acquisition. Ces éléments ont permis aux membres d'acheter en toute connaissance de cause ou d'avoir les bons réflexes pour des achats futurs;
- la légitimité accrue conférée par l'appartenance à un GECS face aux organismes de crédit;
- l'apprentissage du geste de l'épargne et de la gestion de son budget personnel.

D'autres corollaires au projet d'épargne collective, non cités par les familles, sont l'amélioration de leurs conditions de logement ou de leur situation professionnelle (obtention d'un emploi ou inscription à une formation). Nous ne pouvons pas démontrer une relation de cause à effet directe entre la participation à un GECS et ces résultats, mais il y a

fort à parier qu'en intégrant un GECS, les familles sont entrées dans une dynamique de changement pour améliorer leurs conditions de vie en général, certaines ayant par ailleurs été soutenues par les partenaires sociaux dans des domaines autres que l'achat.

Quel taux de réussite?

À la question qui nous est fréquemment posée: «*Comment des personnes à faibles revenus parviennent-elles à acheter, surtout à Bruxelles, vu les prix de l'immobilier?*», nous répondons que c'est encore possible mais que les GECS ne constituent bien évidemment pas la panacée.

De fait, le taux moyen de membres ayant accédé à la propriété sur la durée de vie d'un groupe n'est que de 45% – taux présentant du reste des variations d'un groupe à l'autre.⁵

Ces chiffres ne sont certes pas mirobolants. Cependant, l'étude révèle un autre fait important: indépendamment du montant de leur prêt et des prix de l'immobilier, c'est avant tout la motivation qui aurait permis aux familles d'acheter. Une travailleuse sociale explique, à ce sujet, que des familles ayant un petit bilan⁶ au Fonds du logement (autour de 120 000 euros) sont parvenues à trouver un logement, contrairement à d'autres ayant un prêt plus important mais n'ayant effectué ni recherches ni visites.

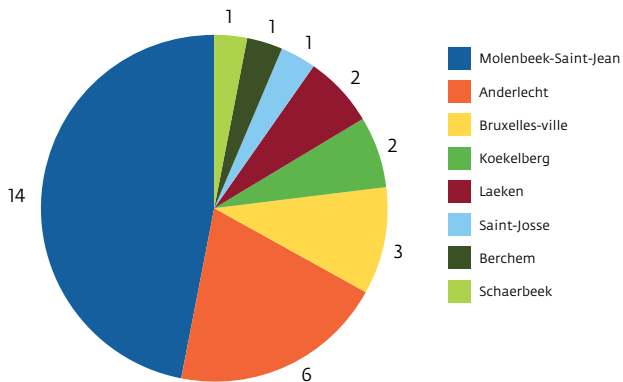
5 Résultat tiré de l'étude: «Les groupes d'épargne collective et solidaire: bilan et perspectives», Service logement du CIRÉ, 2012.

6 Un bilan est une estimation du prêt hypothécaire pouvant être octroyé.

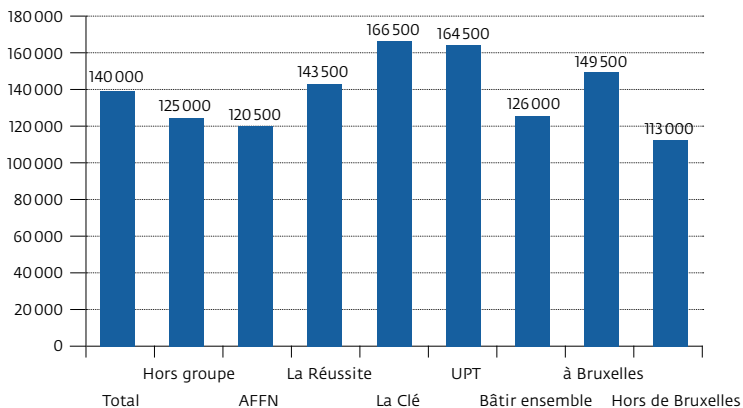
Panorama des achats

Achats de 2003 à 2012

- Lieu des achats : 73% des achats se sont effectués à Bruxelles, contre 27% en dehors de Bruxelles (3 en Flandre et 8 en Wallonie).
- Répartition des achats entre les communes bruxelloises :



- Valeur moyenne des biens⁷ :



⁷ Note : il s'agit de prix datant de 2003 à 2012.

Les GECS face à de nouveaux défis

Même si acheter via un groupe d'épargne reste possible aujourd'hui, le développement des GECS ne se déroule pas sans entraves.

Depuis 2003, les prix de l'immobilier acquisitif ont augmenté bien plus fort et bien plus vite que le montant des revenus. Le manque de logements abordables pour les familles à faibles revenus est de plus en plus criant. Dans le même temps, la crise des *subprimes* est passée par là. Les fonds du logement n'échappent pas à la tendance en matière de prêt; même si leurs taux d'intérêt restent bas, ils tendent à limiter le risque hypothécaire encouru et sont de plus en plus exigeants concernant les garanties financières (l'épargne personnelle, en dehors de l'épargne collective) à apporter par les familles.

Acheter, même dans le cadre d'un GECS, est devenu extrêmement difficile pour les personnes à faibles revenus. Notre public rencontre de plus en plus fréquemment des obstacles à l'acquisition, à savoir principalement:

- l'âge: dans la mesure où l'on peut rembourser pendant 30 ans maximum (et ce, jusqu'à 69 ans), plus on est âgé au moment de l'achat, plus courte sera la durée du prêt, et donc plus importantes seront les mensualités. De ce fait, les ménages de plus de 45 ans auront du mal à obtenir un prêt intéressant;
- l'épargne personnelle: par définition, les groupes d'épargne s'adressent à un public précarisé, souvent au CPAS, et n'ayant, de facto, que peu ou pas d'épargne. Même si la position du Fonds du logement face à l'apport propre est compréhensible (afin de réduire les risques financiers tant pour l'organisme de prêt que pour la famille devenue propriétaire), il n'en reste pas moins qu'un tel glissement des conditions d'accès à un prêt social menace d'exclure le public cible des GECS du marché acquisitif.

Ces facteurs, cumulés dans certains cas, expliquent pourquoi de plus en plus de familles obtiennent un bilan très bas du Fonds du logement.

Ne pouvant, eu égard à l'augmentation des prix à Bruxelles, accéder au marché immobilier bruxellois, elles font parfois le choix d'un achat en Wallonie où les prix sont plus bas.

Ces constats interpellent, mais pas question, pour autant, de ne garder dans les GECS que des familles jeunes et ayant déjà un bon bas de laine. Cela améliorerait certainement nos statistiques et nous faciliterait la vie... mais on y perdrait le sens même du projet!

Dans un tel contexte, comment garantir une pérennisation de l'accès à la propriété pour les familles à faibles revenus?

La création d'une plate-forme de coordination des groupes d'épargne

Avec la multiplication des GECS à Bruxelles et en Wallonie (7 clôturés et 11 actifs), et par conséquent l'accroissement du nombre de ses partenaires, le CIRÉ a mis en place une plate-forme de coordination des groupes d'épargne collective et solidaire. Cette plate-forme de coordination est d'abord un lieu d'échange de pratiques entre partenaires des GECS (travailleurs sociaux, architectes et conseillers en rénovation). Mais elle a aussi un objectif politique primordial: pour répondre aux enjeux de taille qui se présentent aux GECS, elle joue le rôle d'interlocuteur face aux acteurs politiques et administratifs tels que le Fonds du logement. La plate-forme a ainsi réussi à consolider les GECS et à leur donner une légitimité certaine, ce qui est crucial à l'heure des négociations. Preuve en est l'inscription des groupes d'épargne collective et solidaire dans le Code bruxellois du Logement depuis juillet 2013.

La création d'un protocole de collaboration avec le Fonds du logement bruxellois

Dans la même lignée, le CIRÉ, via sa coordination des GECS, est en train de construire, avec le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, un protocole de collaboration, afin de garantir un soutien à

long terme aux groupes d'épargne. Font notamment l'objet de discussions, la question de l'apport propre demandé aux familles membres des GECS et la question de l'allongement de la durée du prêt pour pouvoir garantir l'accès à la propriété aux personnes de plus de 50 ans.

Les GECS en lien avec le développement du Community Land Trust Bruxelles (CLTB)

Le CIRÉ a été l'une des associations fondatrices du Community Land Trust Bruxelles, un projet en plein essor dans la capitale, et continue à travailler en étroite collaboration avec l'équipe CLTB.

Les *Community Land Trusts*, basés sur un principe de séparation de la propriété du bâti et du sol, couplé à une régulation des prix de vente, permettent de créer sur le long terme des logements moins chers pour des familles à faibles revenus.⁸ Ce système, où les logements sont mis en vente à un prix adapté aux revenus des personnes, convient tout particulièrement aux familles membres ou en passe de devenir membres d'un groupe d'épargne.

Des ponts sont assurés entre GECS et CLTB, toute personne intéressée par les GECS étant invitée à s'inscrire comme candidate au CLT. Par ailleurs, le CIRÉ a mis en place, en partenariat avec la Maison de Quartier Bonnevie/*Buurthuis Bonnevie* et Convivence/*Samenleven*, le projet Arc-en-Ciel, l'un des premiers projets pilotes CLT à Bruxelles. Ce projet rassemble près de trente familles qui épargnent mensuellement auprès de CRÉDAL⁹ et travaillent ensemble à la conception de leur futur habitat. Cette riche expérience ne fait que confirmer le souhait du CIRÉ de poursuivre son engagement dans ce mouvement. Le CLT prend tout son sens dans le contexte actuel de l'immobilier car il sert de levier vers la

8 Pour plus d'informations au sujet des CLT, consulter le blog : <http://communitylandtrust.wordpress.com/>

9 CRÉDAL est une coopérative de crédit social.

propriété pour les familles qui ne peuvent pas accéder à un achat « classique ».

Notons enfin que le CIRÉ est également actif dans la mise en place du CLT en Wallonie et est signataire de la charte CLT Wallonie adoptée en octobre 2013.

La création d'un Grand Groupe

Au fil des années, le bouche-à-oreille a fait son effet et le Service logement du CIRÉ compte aujourd'hui une centaine de personnes en attente de faire partie d'un GECS. Quand on sait que le Fonds du logement demande un apport propre de plus en plus élevé de la part des familles des GECS (en dehors de l'épargne collective), il est temps d'explorer de nouvelles pistes. Le Service logement s'est mis à l'œuvre et a imaginé un nouveau projet : le Grand Groupe.

Ce projet de Grand Groupe n'en est qu'au stade exploratoire et devra encore être affiné avec les familles candidates, mais en voici les grandes lignes.

Toutes les familles inscrites au CIRÉ seront invitées à participer à un projet d'épargne collective, semblable à un GECS « classique », à quelques différences près. Il ne s'agit pas ici d'une épargne collective sur un compte bloqué, mais bien d'une épargne individuelle sous forme de parts dominos auprès de CRÉDAL. Chaque famille évaluée, avec le CIRÉ, le montant à épargner tous les mois, en fonction notamment de la différence entre son loyer du moment et son remboursement mensuel estimé au Fonds du logement.

Le Grand Groupe, ou «GG», ne se veut pas être un passage obligé pour faire partie d'un groupe d'épargne mais sera proposé aux familles qui le souhaitent.

Plusieurs objectifs sont visés par la mise en place de ce projet.

D'abord, sortir les familles candidates aux GECS de la position d'attente et leur permettre de commencer à se constituer l'épargne personnelle – épargne avoisinant 3% du prix d'achat en général – nécessaire pour se voir octroyer un prêt au Fonds du logement.

Ensuite, cette épargne est une sorte de «test» qui permet à la famille d'évaluer si elle serait capable d'assumer un remboursement hypothécaire, ainsi que tous les frais connexes liés à la propriété (assurances, précompte immobilier, charges de copropriété, etc.). Sorte d'épargne probatoire¹⁰, elle place la personne ou la famille face à ses responsabilités et permettra, dans certains cas, d'éviter des achats inconsidérés, qui mettraient en péril les finances du ménage. Au moment du lancement d'un nouveau GECS, les familles membres du Grand Groupe pourront ainsi évaluer leur capacité à épargner et seront invitées à rejoindre le groupe par ordre d'ancienneté sur la liste d'attente.

Pour conclure

Premier pas pour sortir de la pauvreté, l'accession à la propriété via les GECS contribue à offrir aux familles à faibles revenus une sécurité et une nouvelle assise, leur ouvrant ainsi des perspectives de vie meilleure pour elles et leurs enfants.

Loin de dresser un tableau flatteur et optimiste, nous avons voulu montrer que les GECS sont confrontés à des réalités changeantes, telles la spéculation immobilière et la frilosité des banques, y compris des banques à caractère social, qui mettent à mal l'accès à la propriété pour les familles à plus faibles revenus. Face à ces enjeux de taille, les

¹⁰ Cette pratique est déjà d'usage au Fonds du logement wallon.

GECS ne constituent pas une solution miracle ; mais ils constituent une belle voie (modeste et parmi d'autres), pour tenter d'aider des familles à faibles revenus à acquérir leur logement.

Forts de notre expérience, nous continuerons à nous battre avec d'autres pour tenter de renforcer tous les dispositifs visant à accroître le nombre et la diversité de logements abordables ; et ceci, tant sur le marché acquisitif que sur le marché locatif public et privé.

Dans cette perspective, solidarité et projets collectifs, qui sont au fondement même des groupes d'épargne, sont des concepts plus que jamais d'actualité !