

COOP'HAUTE 51 - COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Un fonds d'investissement luxembourgeois refuse un projet de logement collectif et solidaire dans les Marolles – communiqué du collectif Coop'Haute 51

Bruxelles, 24/02/2025 – Face à la crise du logement en Région de Bruxelles-Capitale, les locataires de l'immeuble situé au 51, Rue Haute à 1000 Bruxelles s'organisent pour préserver leur droit au logement abordable. En réponse à une mise en vente à la découpe par leur propriétaire actuel (plus d'informations sur le propriétaire ci-dessous), les habitants de longue date de cet immeuble emblématique des Marolles ont cherché à créer une coopérative d'habitats : un modèle collectif, solidaire et durable pour faire face à la gentrification galopante. L'initiative ne pourra pas voir le jour, car le propriétaire – bien décidé à maximiser sa plus-value alors qu'il prétend être engagé en matière de responsabilité sociale d'entreprise et soutenir les valeurs de solidarité et de proximité – a refusé deux offres soumises par le collectif de locataires.

Une réponse à l'urgence du logement à Bruxelles

La crise du logement à Bruxelles est une réalité de plus en plus alarmante. Selon une étude de l'OCDE publiée en début d'année, l'accès à la location dans le secteur privé devient inabordable pour les ménages à revenus modestes. En parallèle, le dernier panorama socio-économique de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse montre que les loyers moyens des nouvelles locations ont augmenté de 4,1 % en 2023. Pour un ménage bruxellois moyen, cela représente une augmentation de 50€ par mois ou de 600€ par an.

L'immeuble du 51, Rue Haute, l'un des derniers à proposer des loyers modérés dans ce quartier historique des Marolles, est aujourd'hui menacé par cette pression immobilière. « Quitter cet immeuble signifierait pour beaucoup d'entre nous quitter Bruxelles, faute d'alternatives abordables », expliquent les locataires (voir portraits à la fin de ce communiqué).

Un projet collectif pour un logement abordable et durable

Afin de préserver leurs logements et garantir une stabilité à long terme, les habitants du 51, Rue Haute ont décidé de lancer un projet d'achat collectif sous forme de coopérative d'habitants. Accompagnés par le Community Land Trust Bruxelles (acteur innovant du logement social), SAW-B (acteur de soutien à l'économie sociale), et les associations locales (Comité de la Samaritaine et Union des locataires marollienne), ils travaillent à la création d'un modèle qui allie solidarité et justice sociale.

La coopérative d'habitants garantira :

- Des loyers abordables à long terme : Les locataires actuels pourront rester dans leurs logements aussi longtemps qu'ils le souhaitent.
- Une gestion démocratique et collective : Fidèle aux valeurs coopératives, chaque décision sera prise collectivement.
- La préservation d'un logement solidaire : L'immeuble restera à l'abri des logiques spéculatives.

Le propriétaire insensible au projet

Pour concrétiser ce projet ambitieux, les locataires ont remis une offre d'achat collective le 13 janvier 2025. Malheureusement, le propriétaire a jugé que le prix proposé par les locataires était insuffisant. Suite à des contacts pris avec la Ville de Bruxelles et l'engagement de celle-ci à examiner des pistes de soutien du projet, les locataires ont remis une deuxième offre plus élevée le 10 février 2025, qui a été à nouveau refusée par le propriétaire. Celui-ci n'a pas été sensible à la dimension sociale de ce projet collectif, préférant maximiser ses plus-values. Les logements sont désormais mis en vente à la découpe. Les locataires devront donc tôt ou tard quitter leurs logements.

Nawal Ben Hamou, secrétaire d'Etat au Logement : *« La situation vécue par les locataires de cet immeuble est un cas typique de gentrification, au cœur d'un des quartiers les plus emblématiques de la capitale. Plus généralement, elle illustre la crise du logement qui frappe durement la Région, et pousse chaque année des familles à quitter Bruxelles contre leur volonté, alors même que toute leur vie est ancrée ici. Ça ne peut plus durer. Durant mon mandat, j'ai fait de la lutte pour un logement abordable une priorité, je salue donc l'initiative du collectif Coop'Haute 51 et j'examine actuellement par quels moyens soutenir leur démarche. »*

Qui est le propriétaire ?

L'immeuble est propriété de Immo SA, une société immobilière créée en 2018. Elle est détenue à 75% par Praemia REIM, un gestionnaire d'actifs immobiliers luxembourgeois qui est le décisionnaire principal, et 25% par Aedifica SA, une société immobilière active dans le secteur des soins pour seniors. Immo revend actuellement une partie importante de son portefeuille à la découpe. Plusieurs biens ont été vendus, et l'immeuble du 51, Rue Haute fait partie d'une série de 11 biens dont la mise en vente a été lancée en 2024.

Praemia REIM possède en tout 4% de son portefeuille immobilier en Belgique, dont le centre commercial Basilix, les locaux commerciaux regroupés dans High Street Retail, et le groupe de coliving Sharies, qui possède quatre colivings à Bruxelles.

Sur son site, Praemia REIM professe porter des valeurs de solidarité et proximité, et met en avant ses engagements en matière de Responsabilité sociale d'entreprise. Soutenir un projet collectif pour un logement abordable et durable ne semble pas faire partie de ceux-ci.

Profils de locataires

Dora, 58 ans, retraitée

Après quinze ans passés dans les Marolles, Dora sait qu'elle n'a aucune autre option viable. **«J'aime mon appartement, j'aime mon quartier, mais je ne pourrai jamais payer un loyer plus cher, ni ici, ni ailleurs»**. La situation est d'autant plus dramatique qu'elle ne voit qu'une seule issue : l'exil forcé. **«Si je dois partir, je n'aurai d'autre choix que de retourner en Colombie»**. Pourtant, ce retour serait un saut dans l'inconnu. **«J'ai quitté mon pays il y a vingt-cinq ans. Tout y serait difficile, tout serait à recommencer. Mais ici, la vie devient impossible. Bruxelles est devenue une ville hors de prix pour les gens comme nous»**.



Josette, 82 ans, retraitée

Josette vit dans cet immeuble depuis dix ans, mais connaît les Marolles depuis les années 70. Elle est donc témoin oculaire du changement démographique du quartier. **«La désertification des habitants du quartier est visible : en raison des hausses des loyers, les logements familiaux disparaissent et sont remplacés par des locations touristiques»**. À 82 ans, déménager serait plus que perdre son appartement, un espace de lumière et de tranquillité. **«J'ai des problèmes de vue, je connais mon quartier par cœur. Partir, c'est perdre mes repères»**. L'aspect financier est une autre barrière insurmontable. **«Comment payer une nouvelle garantie locative, un déménagement, deux loyers en même temps ? Je n'ai tout simplement pas les moyens»**.



**Ne souhaite pas montrer son visage*

Sébastien, 47 ans, musicien et employé financier

Sébastien est à la croisée des mondes : **«Mon temps se divise entre les chiffres et les notes : à mi-temps employé financier, à mi-temps musicien. Deux univers qui se croisent et se nourrissent»**. Son appartement, où il vit depuis neuf ans avec sa fille, qu'il a en garde partagée, est bien plus qu'un simple logement : c'est le centre de son équilibre. **«Mon travail est à un kilomètre, mes autres projets artistiques gravitent autour des Marolles. Déménager, c'est un arrachement»**. Il observe aussi l'évolution inquiétante du quartier. **«L'immobilier explose et chasse ceux qui l'ont fait vivre. La pauvreté devient plus visible, les rues se remplissent de sans-abris...»**. Mais malgré tout, son attachement demeure intact. **«J'aime profondément mon quartier, je sais que c'est ici que je dois être. Et tant que je le pourrai, je resterai, pour continuer à faire partie de cette belle communauté, tissée d'histoires, de culture, de musique et de solidarité»**.



Hélène, 50 ans, assistante administrative

Depuis sa naissance, Hélène n'a jamais quitté les Marolles. Sa mère tenait un magasin de chaussures rue Haute, et elle-même a grandi au rythme des fêtes bruege-liennes et des brocantes animées. Aujourd'hui, après quinze ans dans son appartement, elle ne peut imaginer le quitter. Ce logement représente pour elle bien plus qu'un simple toit : il est son refuge, un lieu de stabilité et de sécurité. Mais derrière cette attache, il y a aussi une raison médicale cruciale. En 2017, Hélène a subi une opération qui lui a fait perdre définitivement l'odorat. **«Le médecin m'a dit que c'était une chance d'habiter dans un immeuble sans gaz. Si je devais partir, je serais exposée à un danger invisible pour moi»**. À cela s'ajoutent d'autres angoisses : la peur de l'insalubrité, des nuisibles, de l'humidité, et la difficulté de devoir trouver un nouveau logement avec des propriétaires peu scrupuleux. **«Je suis une personne vulnérable, je pourrais facilement tomber dans un piège. Les loyers sont exorbitants et je n'ai pas les moyens de payer une caution. Partir d'ici, c'est tout perdre»**.



**Ne souhaite pas montrer son visage*

Luisa & Manuel, 65 ans, techniciens de surface en invalidité

Trente-quatre ans de vie dans un immeuble, c'est une existence entière qu'on leur demande d'abandonner. Luisa et Manuel ont vu leurs enfants grandir ici, fréquenter les écoles du quartier, tisser des liens indéfectibles avec les Marolles. **«Nous n'avons jamais imaginé devoir partir un jour»**, confie Luisa. Mais l'annonce de la mise en vente de leur logement a été un choc. **«On a pleuré au début, maintenant c'est une tristesse constante. À chaque fois qu'on rentre, on se demande combien de temps il nous reste»**. La peur est d'autant plus grande qu'ils sont tous deux en invalidité. **«Nos revenus ne sont ni assez bas pour bénéficier d'aides sociales, ni assez hauts pour convaincre un propriétaire. Après 34 ans sans avoir eu à chercher un logement, nous ne savons même pas par où commencer»**. Une de leur fille vit toujours avec eux et tente de s'insérer professionnellement **«Elle commence tout juste sa carrière, donc ça n'aide pas non plus pour constituer un dossier»**.



**Ne souhaitent pas montrer leurs visages*

Marta, 60 ans, aide-ménagère

Depuis plus de dix ans, Marta a construit sa vie dans cet immeuble, trouvant ici une stabilité précieuse. **«J'ai mes habitudes, mes voisins, mon quotidien. C'est un quartier vivant et dynamique, et mon appartement me permet d'y vivre en sécurité»**. Mais aujourd'hui, cette sécurité est menacée. **«Si je dois partir, tout s'effondre»**. Le premier impact serait financier : il est impossible de retrouver un appartement au même prix à Bruxelles, où les loyers explosent. Mais il y a aussi l'impact moral et familial. Marta vit avec sa fille et son petit-fils, qui est scolarisé dans le quartier. **«Déménager, ce n'est pas juste changer de logement, c'est remettre en question l'avenir de mon petit-fils, l'arracher à ses repères. C'est aussi s'éloigner de mon travail, de tout ce qui me permet de tenir»**. Marta sait que partir signifierait une précarité accrue. **«Je n'ai pas les moyens d'aller ailleurs, et pourtant, on me pousse dehors»**.



Karine, 58 ans, assistante commerciale et vétérinaire en invalidité

Karine vit dans cet immeuble depuis 27 ans, aux côtés de sa mère. **«Je suis venue ici pour me rapprocher de ma grand-mère, et aujourd'hui, c'est moi qui veille sur ma mère»**. Ensemble, elles ont construit un quotidien basé sur la proximité : médecin, pharmacien, commerces, tout est à portée de main. **«Je n'ai pas de voiture, les transports en commun sont essentiels pour moi»**. Mais l'idée d'un déménagement les terrifie. **«Trouver un appartement avec deux chambres à un prix abordable est mission impossible. Avancer une garantie locative, payer trois loyers en attendant le déménagement, c'est financièrement hors de notre portée»**. Son appartement est plus qu'un simple lieu de vie, c'est un refuge, rempli de souvenirs. **«On nous demande de partir, mais partir où ? Et à quel prix ?»**



**Ne souhaite pas montrer son visage*

Venez à notre rencontre !

Pour découvrir notre projet, comprendre ses enjeux, échanger avec les habitants et soutenir notre mobilisation, nous vous invitons à prendre contact avec nous :

Chargées communication :

Elisabete Nogueira Pires Ribeiro

elisabete.ribeiro27@gmail.com

Marcia Câmara

marcialicamara@gmail.com

Nous ne lâchons rien. Ensemble, construisons un avenir solidaire et durable pour le logement à Bruxelles.