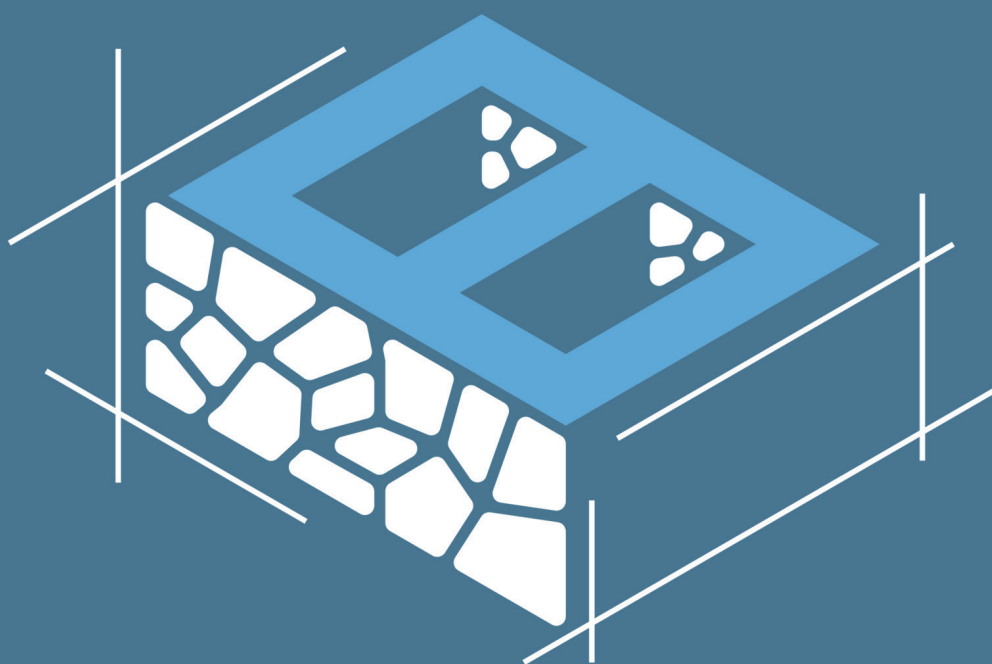


L'émancipation par la brique



Une riposte politique à la
"crise du logement"

août 2026


CIRÉ

SOMMAIRE

Introduction	3
Briser le "piège locatif" et le plafond de verre psychologique	4
Une ingénierie de la solidarité : le levier du "pot commun"	4
Une pédagogie de la responsabilisation en quatre phases	5
L'impact systémique : fluidifier le logement public bruxellois	5
Les défis structurels : entre limites d'âge et instabilité politique	6
De la brique à la citoyenneté pleine et entière	6
Conclusion	6

Cette analyse a été rédigée par Valérie Peiremans

Éditrice responsable : Sotieta Ngo - tous droits réservés - CIRÉ asbl 2026 - cire.be

INTRODUCTION

Dans une Région bruxelloise marquée par une hausse importante et récurrente des loyers, l'accès à un logement décent est devenu un combat quotidien pour une part croissante de la population. Si l'on dénombre entre 17 000 et 26 000 logements inoccupés dans la capitale, la crise n'est pas tant une crise de la brique, qu'une crise de l'accessibilité. Face à ce constat, le projet des Groupes d'Épargne Collective et Solidaire (GECS), porté par le CIRÉ depuis 2003, propose une voie alternative : mener des ménages précarisés à devenir propriétaires, acteurs de leur propre destin.

Bien plus qu'un simple montage financier, le GECS est une démarche de conscientisation politique. Il postule que disposer d'un toit pérenne est le socle indispensable de la dignité humaine, permettant d'affronter les autres défis de l'existence, de l'éducation des enfants à la recherche d'un emploi stable.

C'est ce propos qui a été présenté au Parlement bruxellois en juin 2026 et qui a permis des échanges riches et constructifs.

BRISER LE "PIÈGE LOCATIF" ET LE PLAFOND DE VERRE PSYCHOLOGIQUE

Le moteur du GECS repose sur un constat d'absurdité : de nombreux ménages sont confrontés à une augmentation constante du loyer, alors qu'une mensualité de crédit hypothécaire est fixe pendant toute la durée de celui-ci. Ce piège locatif appauvrit structurellement les plus précaires, qui financent le capital d'autrui sans jamais pouvoir épargner pour eux-mêmes.

L'émancipation commence donc par la déconstruction d'un mythe : la propriété ne serait pas un luxe réservé aux privilégié·es, mais un levier de justice sociale accessible aux revenus modestes. En informant les ménages sur leur capacité réelle d'emprunt, le projet brise le plafond de verre psychologique imposé par la précarité. Le passage du statut de locataire - souvent soumis à l'insalubrité (25% des logements bruxellois), ou à la peur de recevoir un préavis - à celui de propriétaire offre une sécurité et une sérénité qui transforment radicalement le rapport à l'avenir.

UNE INGÉNIERIE DE LA SOLIDARITÉ : LE LEVIER DU "POT COMMUN"

L'une des innovations majeures du GECS réside dans son modèle financier solidaire, qui vient pallier l'absence de réseau familial, ou d'épargne personnelle substantielle pour les publics issus de l'immigration. Le cœur du système est le "pot commun", un fonds de roulement éthique alimenté par les participant·es elleux-mêmes.

Pendant la phase d'action (voir plus bas), chaque ménage cotise 100 € par mois à ce fonds collectif. Cet argent sert à avancer l'acompte de 5 à 10% exigé lors de la signature du compromis de vente, une somme souvent inatteignable pour ces familles. Grâce à un partenariat avec le Fonds du Logement Bruxelles, cette avance est ensuite intégrée dans le crédit hypothécaire final, permettant de rembourser le pot commun dès la signature de l'acte.

Cette circularité financière transforme la solidarité en un outil technique puissant, permettant à l'épargne d'un groupe de servir en permanence à l'ensemble des épargnant·es.

UNE PÉDAGOGIE DE LA RESPONSABILISATION EN QUATRE PHASES

Le succès du modèle est clair : 323 achats réalisés depuis 2003 et un taux de réussite de 80% pour ceux qui entament l'épargne.

La méthodologie du projet s'est affinée au fil des années et se base sur un objectif clair d'autonomisation du public bénéficiaire.

Le parcours est divisé en quatre phases progressives. Lors de la première phase d'information, une séance sur le processus du GECS et un entretien individuel permettent d'évaluer la faisabilité réelle du projet et de calculer l'épargne individuelle compte tenu de la situation de chacun·e.

La deuxième phase de préparation, d'une durée de cinq à six mois est cruciale pour l'entraînement financier. Si un ménage paie 900 € de loyer, mais prévoit une charge de 1 100 € (crédit et frais compris), il doit épargner la différence de 200 € chaque mois pour valider sa capacité de gestion budgétaire. Des ateliers abordent ici le droit notarial, les échéances d'un·e propriétaire, la copropriété, ou encore la gestion d'un budget et le fonctionnement du marché immobilier.

La troisième phase d'action dure en principe 12 mois. Elle permet au groupe composé d'une quinzaine de ménages épargnants de solidifier leur solidarité, mais aussi de partager leurs difficultés et les moyens de les résoudre. Pendant cette phase, les ménages bénéficient de visites accompagnées d'une architecte pour évaluer techniquement les biens. C'est aussi le temps de l'épargne collective. Le pot de solidarité gonfle mois après mois pour atteindre, à l'issue de cette phase, un volume permettant au premier ménage qui se lance dans un achat de faire face à l'apport propre exigé du/de la candidat·e acquéreur·euse.

La dernière phase, post-achat, permet de poursuivre l'accompagnement du groupe et éventuellement, d'orienter les nouveaux·elles propriétaires vers la mise en conformité technique, ou la formation à l'utilisation d'un bâtiment à haute performance énergétique.

L'IMPACT SYSTÉMIQUE : FLUIDIFIER LE LOGEMENT PUBLIC BRUXELLOIS

L'analyse des GECS démontre que le projet n'est pas seulement bénéfique pour les participant·es, mais également pour la collectivité bruxelloise. Un chiffre est particulièrement éloquent : 40% des acquéreur·euses du projet quittent un logement public (social, AIS, ou de la régie foncière). Il est également utile de préciser que les ménages participant aux GECS sont en majorité des femmes, cheffes de familles monoparentales.

En accédant à la propriété, ces familles libèrent des places précieuses dans un secteur saturé, où 50.000 ménages (soit 12 ans d'attente en moyenne) espèrent encore un logement social. Le GECS crée ainsi un turnover indispensable. De plus, en privilégiant l'achat de logements neufs, passifs ou à basse consommation (70% des cas via le Fonds du Logement), le projet participe à l'amélioration de la performance énergétique globale du bâti bruxellois, tout en protégeant les ménages de la précarité énergétique, ou des difficultés liées à la rénovation d'un logement ancien.

LES DÉFIS STRUCTURELS : ENTRE LIMITES D'ÂGE ET INSTABILITÉ POLITIQUE

Malgré son efficacité, le modèle rencontre des obstacles structurels. Le premier est le facteur de l'âge, car si le projet fonctionne bien pour les jeunes familles, le taux de réussite chute à 60% après 40 ans et devient très faible à l'approche de 50 ans, les organismes de crédit ne permettant plus d'étaler les remboursements sur 30 ans. Si les justifications de ces refus sont compréhensibles, nous nous interrogeons sur la situation dans laquelle ces familles sont laissées, vouées à la location immobilière à vie et donc à une précarité à long terme.

Le second obstacle est l'instabilité des dispositifs régionaux. La suspension temporaire des crédits du Fonds du Logement en 2025 a violemment impacté des familles en plein processus d'achat, les plongeant dans une incertitude totale. Pour le CIRÉ, l'expertise humaine nécessaire au GECS ne peut être automatisée. Elle exige un soutien politique pérenne et un ancrage structurel dans la politique régionale du logement.

DE LA BRIQUE À LA CITOYENNETÉ PLEINE ET ENTIÈRE

Au-delà des aspects matériels, l'accès à la propriété représente un changement profond d'état d'esprit. Pour les publics issus de l'immigration, devenir propriétaire est souvent perçu comme une revanche sur un parcours d'intégration long et sinueux. C'est une installation définitive, une forme d'enracinement dans le pays d'accueil, qui modifie le rapport au quartier et à la vie citoyenne.

L'implication personnelle demandée à travers la recherche régulière sur les sites immobiliers, la gestion stricte d'un budget, une assiduité aux ateliers, placent les bénéficiaires au centre de leurs choix de vie. On observe d'ailleurs que le projet d'achat devient souvent un moteur de promotion professionnelle : pour augmenter leur capacité d'emprunt, certain-es participant-es n'hésitent pas à reprendre une formation, ou à changer d'emploi pour obtenir un CDI, garant de la confiance bancaire.

CONCLUSION

Le projet GECS démontre que l'émancipation sociale peut s'emparer de mécanismes financiers complexes pour produire une transformation réelle. En faisant de la solidarité une stratégie d'investissement, le CIRÉ ne porte pas seulement des projets d'acquisition immobilière. Il bâtit une ville plus juste, où les ménages précaires ne sont plus vus comme une charge, mais comme des acteurs capables de se battre pour leur avenir et de participer pleinement à la société.

Cependant, cette alternative ne saurait remplacer une politique publique ambitieuse. Pour répondre globalement à la crise de l'accessibilité, le développement de logements sociaux et le contrôle des loyers sur le marché privé restent des impératifs absolus pour garantir, à terme, un véritable droit à la ville pour toutes.



Coordination et Initiatives pour Réfugié·es et Étranger·ères

Créé en 1954, le CIRÉ est une structure de coordination pluraliste réunissant 32 organisations aussi diversifiées que des services sociaux d'aide aux demandeur·euses d'asile, des organisations syndicales, des services d'éducation permanente et des organisations internationales. L'objectif poursuivi est de réfléchir et d'agir de façon concertée sur des questions liées à l'accueil des demandeur·euses d'asile, à la reconnaissance des réfugié·es, à la lutte contre leur enfermement, à l'accueil réservé aux étranger·ères et aux politiques migratoires dans leur ensemble.

CIRÉ asbl

rue du Vivier, 80-82 | B-1050 Bruxelles

t +32 2 629 77 10 | cire.be | cire@cire.be

 Votre soutien compte ! Faites un don

IBAN : BE91 7865 8774 1976 - BIC : GKCCBEBB

Les organisations membres

Aide aux personnes déplacées (APD)	Interrégionale wallonne FGTB
Amnesty international	Jesuit refugee service – Belgium (JRS)
Association pour le droit des étrangers (ADDE)	Médecins du Monde
BePax	Mentor-escal
Cap migrants	Mentor Jeunes
Caritas international	Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie (MRAX)
Centre d'éducation populaire André Genot (CEPAG)	Mouvement ouvrier chrétien (MOC)
Centre social protestant	L'Olivier 1996
Centre des Immigrés Namur-Luxembourg (CINL)	Le monde des possibles
Convivium	Présence et action culturelles (PAC)
Croix-Rouge francophone de Belgique (département accueil des demandeurs d'asile)	Point d'appui
CSC Bruxelles-Hal-Vilvorde	Service social des Solidarités (SESO)
CSC Nationale	Service social juif (SSJ)
DisCRI asbl (membre observateur)	Singa Bruxelles
Équipes populaires	SIREAS
FGTB Bruxelles	Union des Progressistes Juifs de Belgique (UPJB)