

# La vente démembrée, une piste face à la crise du logement

*La propriété de demain s'invente chez nous*

par Arthur Sente - 17/10/16

•

Grâce aux moyens mis en place par le Community Land Trust de Bruxelles, des familles modestes peuvent devenir propriétaire de leur logement sans se ruiner. Au-delà des chiffres, cette plateforme innovante entend bien faire évoluer les mentalités à propos de la propriété immobilière, en misant sur une approche communautaire et participative.

*"Pour un bien comme celui-ci, la valeur réelle sur le marché dépasse normalement les 220.000, 230.000 euros".* De son appartement neuf situé au quatrième étage d'un immeuble moderne baptisé "L'Ecluse", Aissa Dmam a tout le loisir de regarder les péniches voguer paisiblement sur le canal. **Ce 85 m<sup>2</sup> aux portes du centre de Bruxelles où il vit depuis un an avec sa femme et deux enfants, il l'aura payé 136.000 euros en tout, bien en dessous des prix en vigueur.** Une aubaine sans laquelle ce professeur d'intégration sociale et sa famille seraient sans doute encore en train de marcher en équilibre sur le fil du marché locatif bruxellois. On connaît la situation des loyers dans la capitale, alors qu'en même temps, près de 45% de la demande en logements sociaux est insatisfaite.

**Aissa Dmam (photo) et les huit autres ménages copropriétaires de l'Ecluse sont les tout premiers Bruxellois à avoir acquis un logement grâce au Community Land Trust de Bruxelles (CLTB),** une plateforme régionale née en 2010 et qui a acquis ses statuts officiels en 2013. Véritable pionnière en Europe, celle-ci propose aux ménages modestes une troisième voie entre la location et la propriété classique: **étant donnée la part importante du coût du terrain dans l'achat d'un bien immobilier, pourquoi ne pas tout simplement devenir propriétaire des murs mais pas du sol?**

En Belgique, plusieurs outils légaux le permettent. Il s'agit du **droit de superficie et du droit d'emphytéose**, explique Thibault Leroy, coordinateur administratif et financier du Community Land Trust de Bruxelles.

*"A Bruxelles, on considère que le coût du terrain va représenter jusqu'à 20% du coût d'un immeuble. Ce qu'on fait, c'est qu'on acquiert un terrain, on construit un immeuble dessus, et puis on vend uniquement la propriété de l'immeuble".* Grâce au droit de superficie, le Trust reste propriétaire des terrains qu'il acquiert grâce aux deux millions d'euros de subsides qu'il reçoit annuellement de la Région bruxelloise. **Il transfère ensuite la propriété des bâtiments aux ménages acheteurs via des**

**droits réels démembérés**, droits qui perdurent le temps d'un bail emphytéotique de longue durée (30 ans renouvelable pour une période de 20 ans). Durant cette période, le ménage peut transformer son bien, le donner, ou le vendre, mais doit par contre absolument l'occuper.

## Made in USA

En règle générale, les Community Land Trusts (CLT) — traduisez par 'Alliance foncière régionale' dans le droit régional bruxellois, ou par 'Organisme foncier solidaire' en droit français, même si l'usage tend à conserver l'appellation anglophone — sont des organisations sans but lucratif. **Développés aux Etats-Unis au cours des 40 dernières années sur les bases d'expériences communautaires et utopiques**, les premiers Trusts américains se sont peu à peu institutionnalisés et organisés en réseau. On compte aujourd'hui près de **250 structures à travers le pays**. Restées longtemps méconnues de ce côté de l'océan, ces initiatives commencent tout doucement à intéresser l'Europe, qui peut aujourd'hui profiter pleinement de l'expérience de ce véritable laboratoire outre-Atlantique.

*Une première bruxelloise mais aussi européenne.*

La popularité des CLT a pris de l'ampleur en 2008, lorsque le **Champlain Housing Trust (CHT)** de Burlington, dans l'Etat américain du Vermont, fut désigné lauréat du World Habitat Awards, un prix remis par les Nations Unies qui récompense des projets modèles. **Un fameux coup de projecteur pour cette structure fondée en 1984 avec l'appui d'un certain...Bernie Sanders** — alors maire de la ville —, ce qui ne manquera pas **d'attirer l'attention d'une quinzaine d'associations actives dans le secteur du logement bruxellois**.

*"Une délégation a d'abord été à Lyon pour y voir une démonstration du modèle du Champlain Housing Trust, qui faisait un tour du monde de présentation de leur projet", explique Thibault Leroy. Une partie de l'équipe s'est ensuite rendue à Burlington pour approfondir ses connaissances sur le sujet. "C'est suite à cela que tout le réseau associatif bruxellois s'est dit qu'il fallait discuter de la possibilité de créer un Community Land Trust à Bruxelles". Restait à convaincre les pouvoirs publics...*

Par chance, le Secrétaire d'Etat au logement de l'époque, Christos Doulkeridis, est enthousiaste. Il commande une étude de faisabilité, et en 2013, la Fondation d'Utilité Publique (chargée d'acquérir les terrains à bâtir) et l'ASBL Community Land Trust de Bruxelles, fonctionnant de concert, sont officiellement sur les rails. **En septembre 2015, l'Ecluse, premier projet effectif de la plateforme, est inaugurée, tandis que d'autres projets sont aujourd'hui en phase de développement plus ou moins avancée à Anderlecht, Molenbeek, et Bruxelles-Ville.**

## Verrouillage durable

Les familles pouvant prétendre à l'achat d'un logement via le CLTB sont réparties en

**quatre catégories de revenus, toutes sous le seuil d'éligibilité à un logement social.** Cette catégorisation, outre la mise en place d'une aide à l'achat appropriée en fonction des moyens réels des ménages, permet également de mettre en place **diversité socio-économique au sein des différents projets.** *"Ici, il y a des gens qui travaillent dans l'administration, il y a des ouvriers, il y a des gens au chômage... Ce sont des familles qui viennent de se lancer sur le marché de l'emploi. La question de la stabilité aide beaucoup",* explique Aissa Dmam.

En plus des subsides accordés au CLTB pour l'achat de terrains, **une enveloppe de la Région bruxelloise est destinée à soutenir les opérations immobilières, à hauteur de 415€/m<sup>2</sup>.** Le **Fonds du Logement** fourni quant à lui **des crédits à ces familles**, qui voient généralement leur dossier refusé par les banques.

Mais devenir propriétaire d'un logement CLT comporte une autre spécificité, qui a son importance : **lorsqu'un ménage souhaitera se séparer de son bien, le CLT lui rachètera prioritairement, au prix du marché. Le propriétaire ne touchera alors que 25% de la plus-value issue de la vente.** 6% de la valeur prise par le bien sur le marché reviendra au Trust pour couvrir les différents frais de fonctionnement de l'ASBL, tandis que les 69% restants seront reversés sous forme de subside au futur acquéreur.

Ce **verrouillage des subsides versés aux familles permet de s'assurer que l'accessibilité d'un bien immobilier perdurera bien dans le temps**, plutôt que de voir son prix s'envoler sur le marché traditionnel au fil des années. Ainsi le ménage suivant aura la garantie de ne payer que 31% de la plus-value au moment de la revente, en plus du prix d'achat initial de la première famille.

**Cette manière de procéder fait ainsi primer la notion de propriété d'usage, en vogue pour le moment, au détriment de la rente.** Mais il s'agit aussi d'un investissement durable, notamment pour la Région, qui subventionne le Community Land Trust à hauteur de deux millions d'euros par an jusqu'en 2017. Ce mécanisme permet en quelque sorte aux pouvoirs publics de ne pas payer "deux fois pour la même chose". *"On a vu dans le passé des communes ou des CPAS vendre leurs logements pour en permettre l'accès à des bas revenus ou à des classes moyennes. Mais en agissant de la sorte, elles s'en séparent à tout jamais, ce qui est un peu malheureux",* explique Thibault Leroy. *"Parce que si la Région bruxelloise avait cédé des logements dans les années cinquante ou soixante, aujourd'hui ces logements vaudraient dix fois le prix."*

## **De l'importance du "C"**

La mission du CLT ne s'arrête pas à fournir des logements abordables pour les familles modestes. Thibault Leroy insiste également sur l'importance du "C" de CLT, à savoir le "C" de "communauté". Car derrière la longue série de démarches administratives et légales qui attendent les futurs acquéreurs se cache également un **véritable travail d'information, d'éducation et de responsabilisation des participants, dont le mot d'ordre est " participation "**. Aux candidats qui sont choisis pour prendre part à un projet spécifique, on demande notamment de

participer à de **ateliers d'architecture et des ateliers de réflexion sur les perspectives de leur logement communautaire.**

*Durant l'assemblée générale annuelle, tous les membres sont invités à se prononcer sur différentes questions liées à l'organisation générale du CLTB. © AS*

**Certes, l'impact concret du CLTB reste limité**, avec 9 ménages devenus propriétaires, et une cinquantaine d'autres en attente de l'être, déjà intégrés dans le processus d'accompagnement voulu par la plateforme. **Mais au-delà des chiffres, les objectifs sont multiples.** *"Le CLT, par son caractère acquisitif, offre tout à fait une autre perspective sur le logement social, qui va sans doute être moins vue négativement, car ses habitants vont s'impliquer. Ce n'est pas du logement social avec une connotation négative comme on l'entend parfois. Je crois aussi qu'au niveau de certaines communes, on contribue à **faire émerger une réflexion sur la bonne occupation des logements inoccupés.**"*

Faut-il y voir un signe? La commune d'Ixelles vient d'inaugurer un nouveau projet de logement en vente démembrée, en collaboration avec le Fonds du Logement à qui elle a cédé le terrain échange d'un canon symbolique d'un euro par an durant les 31 prochaines années. Résultat, 28 logements passifs, un espace de formation, un atelier cuisine et une halle de sport ont vu le jour, et seront mis en vente à ménages à des revenus modestes, dans un quartier plutôt connu pour ses loyers élevés.