

Acheter un appart à petit prix à Bruxelles, c'est possible

HABITAT Séparer la propriété du sol de celle du bâtiment

► L'ASBL Community Land Trust Brussels a remporté le Grand Prix des Générations futures.
► Elle propose aux personnes à bas revenus des logements à la vente à petit prix.

Les lauriers du Grand Prix des Générations futures 2017 ont été déposés, jeudi dernier, sur la tête de la Community Land Trust Brussels (CLTB). Cette ASBL bruxelloise propose des logements à la vente à un prix environ 20 % inférieur au prix du marché. Les acheteurs deviennent exclusivement propriétaires des briques. Le sol, quant à lui, est considéré comme un bien commun. « Grâce à cette méthode, les logements demeurent abordables sans que de nouvelles subventions soient nécessaires. La CLTB brise ainsi le cercle vicieux de la pauvreté à travers une approche participative et sur le long terme », commente le jury.

A Molenbeek se trouve L'Ecluse. Cet immeuble est le premier nid construit par la CLTB. Une quarantaine de personnes vivent dans ses 9 appartements. Ils ont été achetés à petit prix par des personnes à faibles revenus.

Pour parvenir à casser les prix, la CLTB a exploité des dispositions légales vieilles de 1824 pour scinder la propriété en deux : d'une part les briques ; d'autre part le terrain. Ce dernier lui appartient. Dans une logique de gestion de biens communs, l'ASBL s'engage à ne jamais le revendre afin de l'extraire durablement des logiques du marché. Sachant que le terrain représente plus de 20 % du prix des biens immobiliers conventionnels, c'est d'une réduction substantielle dont bénéficient les acheteurs des murs des appartements de la CLTB.

Premier inscrit, premier servi. Ce pourrait être la devise des candidats propriétaires aux loge-



Des logements bruxellois de la CLTB : ils sont vendus à un prix environ 20 % inférieur au prix du marché. © D.R.

ments de la CLTB. « Lorsqu'on a des nouveaux logements à proposer, on contacte en effet les gens selon leur ordre d'inscription », explique Thibault Leroy, coordinateur de projet à la CLTB. Les premiers qui se disent intéressés peuvent acheter le bien. Il n'y a qu'une seule exclusivité : les logements de 3 chambres et plus sont prioritairement réservés aux familles nombreuses. Pour le reste, une personne isolée peut sans souci acheter un studio, un appartement une chambre ou deux chambres, en fonction de ses projets de vie. »

À Bruxelles, le prix des logements a doublé en moins de 10 ans. Dès lors, pour garantir à long terme l'accessibilité économique de ses logements, la CLTB a instauré un autre principe : la plus-value plafonnée à 25 %. En clair, lorsqu'un propriétaire veut vendre le bien qu'il a acheté via

la CLTB, la plus-value théorique qu'a prise ce dernier est estimée par un expert. Sur cette base, le vendeur récupérera le capital qu'il avait remboursé à la banque additionné de 25 % de la plus-value. Et ainsi de suite au gré des reventes. Cette astuce permet à l'acheteur suivant de, lui aussi, acheter un appartement à un prix bien inférieur à celui du marché, « tout en préservant le sol comme bien commun et en cassant la spéculation immobilière. »

D'où vient l'argent avec lequel la CLTB achète les terrains ? Depuis 2013, l'association participe au plan quadriennal Alliance Habitat de la région Bruxelles-Capitale, et par là bénéficie d'un financement structurel de 2 millions d'euros par an. Du moins jusqu'en 2017. Et ensuite ? « Pour l'instant, on est dans le

flou. Le plan quadriennal n'a pas été reconduit tel quel. Dans le budget 2018, s'il est prévu que l'enveloppe de 2 millions d'euros soit reconduite, on ignore par contre ce qu'il en sera en 2019, 2020 et 2021 », poursuit Thibault Leroy.

Pionnier sur le continent

Une situation handicapante ? « L'assurance de financement en 2018, ça nous rassure. Mais c'est clair qu'on préfère travailler

dans des plans quadriennaux, et, idéalement, que les budgets puissent coulisser d'une année à l'autre. En effet, certaines années on n'a pas l'opportunité de dépenser ces 2 millions d'euros. Dès lors si la somme non dépensée pouvait être reportée à l'année d'après, on pourrait ainsi réaliser une grosse opération de plusieurs dizaines de logements, laquelle coûte plus que 2

2 millions d'euros par an : le financement structurel de la CLTB

millions d'euros, poursuit-il. Aussi, imaginons que la vente d'un terrain soit annoncée pour 2019. Si l'on doit dire aux vendeurs qu'on ne sait pas encore quels seront nos moyens en 2019, c'est un peu handicapant. »

Community Land Trust Brussels, son nom anglais révèle des origines américaines. La formule d'habitat qui y est développée s'inspire du Community Land Trust américain. Celui-ci remonte à la fin des années 60 et au Mouvement des droits ci-

PLUS-VALUE

6 % pour la fondation

Si l'ancien propriétaire ne peut vendre son bâtiment qu'au prix de départ ajouté de 25 % de la plus-value, le nouvel acquéreur quant à lui va payer le prix de départ additionné de 31 % de la plus-value. « Les 6 points de différence reviennent à la fondation CLTB. Cet argent est une réserve qui garantit la gestion du patrimoine immobilier dans le futur. Imaginons qu'un jour, on n'ait plus de personnel pour encadrer le projet, les petits frais, nécessaires pour s'assurer que les conditions du CLTB sont respectées, pourront être payés grâce à cette réserve, explique Thibault Leroy. Lorsqu'un ménage revend son logement, on a mis en place un système qui permet que ce soient les candidats inscrits sur liste d'attente qui puissent l'acquérir prioritairement. »

L. TH.

viques. Si quelques exemples ont fleuri ensuite en Angleterre, le CLTB est pionnier en Europe continentale. « Il existe également deux projets similaires en France et un à Gand, mais ce dernier n'a pas encore réussi à développer son patrimoine immobilier. Il cherche encore un mode de financement. » Peut-être la victoire de la CLTB au Grand Prix des Générations futures déboulera-t-elle des situations et inspirera d'autres initiatives. ■

LAETITIA THEUNIS

FUTUR

Six projets en cours

L'Arc-en-ciel, Le Nid ou encore La Lumière du Nord, leurs noms résonnent comme des lieux accueillants. En tout, le CLTB a six projets sur le feu. Une fois construits, ces bâtiments passifs hébergeront une centaine de ménages. Et ce, en leur permettant de devenir propriétaires grâce - essentiellement - au Fonds du logement de Bruxelles capitale. « Ce partenaire est indispensable à notre projet car il prête à conditions correctes voire avantageuses à des ménages à bas revenus », explique Thibault Leroy.

L.T.H.

La vie de nos partenaires

LES PLANTES SAUVAGES VONT BIEN AU JARDIN

Quel est le point commun entre un fusain d'Europe et une nielle des prés ? Une Tanaisie et clématite des haies ? Une vipérine et un cabaret des oiseaux ? Ce sont toutes des plantes sauvages qui poussent naturellement dans nos bois, prés et jardins. Parfaitement adaptées à leur environnement, elles contribuent à la protection de la biodiversité. Et si vous en plantez dans votre jardin, sur votre terrasse ou balcon ou même le long de votre façade ? Effet nature sauvage et biodiversité garantis !

« À la Sainte Catherine, tout bois prend racine » et Natagora, l'association de défense de la nature, organise, puisque la saison se prête aux plantations, sa traditionnelle bourse aux plantes sauvages, qui aura lieu à Bruxelles le 26 novembre. Une bourse aux plantes sauvages ? Parce qu'on les plante les plantes sauvages, maintenant ? Oui, on les plante et même on les plante et on les replante partout, dans nos jardins, sur nos terrasses et balcons, sur les façades et dans tous les interstices laissés par le béton. On les plante parce que c'est joli, que ça fait des belles fleurs et même parfois de très bons fruits mais surtout, surtout pour contribuer à sauvegarder la biodiversité.

Sauvages et naturelles

Par définition, pourtant les plantes sauvages sont celles qui poussent dans nos régions sans qu'on les plante, naturellement. Très à l'aise dans leur environnement, elles y sont parfaitement adaptées et procurent le gîte et le couvert à de nombreuses petites et grosses bestioles.



« Les plantes de nos régions sont parfaitement adaptées à leur milieu et constituent de réelles pépinières de biodiversité. Elles existent dans nos régions depuis des millénaires et ont développé entre elles et avec la faune locale des liens intimes » explique Lorène Wilmet, chargée de projet

chez Natagora. « Planter des plantes sauvages dans son jardin, cela permet d'y recréer un équilibre et de retisser un réseau vert dans nos villes et nos campagnes, pour une biodiversité retrouvée. »

Savez-vous planter les plantes sauvages ?

« Dans nos espaces verts, aussi petits qu'ils soient, les plantes indigènes demandent peu d'entretien, sont facilement cultivables et ne nécessitent aucun pesticide » explique encore la chargée de projet. De réels atouts pour le jardinier amateur, d'autant que, côté esthétique, elles n'ont rien à envier aux plantes horticoles. Graminées, plantes grimpances, arbres fruitiers, médicinales ou comestibles, leur variété a de quoi faire tourner la tête du plus exigeant des jardiniers.

Graines et plantules sauvages

« Nous organisons cette bourse tous les ans depuis 20 ans en collaboration avec d'autres associations. L'idée est de permettre au jardinier amateur d'y trouver graines, plantules et bons conseils. Les associations sont là pour répondre à leurs questions » souligne encore Lorène Wilmet. Au programme de la journée, gratuite : stands où acheter les graines et les plantes, ateliers pratiques, échanges de bonnes pratiques, spectacle, musique et restauration équilibrée.

En pratique

www.natagora.be