



# Acheter le bien, pas le terrain

**Et si, pour rendre l'immobilier plus accessible, il suffisait de dissocier les briques du terrain. Les premières seraient payées par l'acquéreur, le second offert par les pouvoirs publics ou de généreux donateurs.**

Ce qui pèse le plus dans la balance lors de l'achat d'un bien – à Bruxelles et dans la plupart des grandes villes, en tous les cas – ce ne sont pas tant les briques que le terrain sur lequel elles s'élèvent. En éliminant le foncier du calcul, reste le seul bâti, ce qui réduit drastiquement l'ad-

**LOUVAIN-LA-NEUVE** L'UCL a choisi l'emphytéose, afin de garder la maîtrise du développement urbanistique.

dition au moment de passer à la caisse. CQFD. Du moins, en théorie. Car, si l'équation se vérifie sur le papier, la pratique, elle, doit composer avec divers paramètres extérieurs, qui sont autant de facteurs d'échec. Comme la spéculation immobilière, pour ne citer qu'elle.

Aux Etats-Unis, ce principe de dissociation a éveillé l'intérêt

d'autorités publiques et autres ASBL il y a plus d'un quart de siècle déjà. Sous le nom de Community Land Trust (CLT), il leur a permis de donner un coup de pouce à des milliers de ménages à faibles revenus dans la concrétisation de leur droit au logement.

Cette petite révolution fait (enfin) son entrée en Europe, en passant les portes de sa capitale. Et ce, suite à un appel lancé en 2010 par deux ASBL bruxelloises, Periferia et Bonnevie, auxquelles le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en la per-

sonne de son secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis (Ecolo), a prêté l'oreille. Trop heureux, il faut bien dire, d'y trouver une piste de réponse au manque de logements sociaux, la demande ayant rejoint le nombre d'unités disponibles... et d'ores et déjà occupées (37 000).

## Une communauté, un terrain, un capital

Le CLT repose sur un trio d'acteurs : des candidats-acquéreurs, triés sur le volet en fonction de leurs revenus, des associations et autres assemblées de quartier par-

ticipantes, ainsi que des pouvoirs publics. Ensemble, ils forment une communauté, qui se voit confier un terrain, via des dons (privés) ou grâce à des subsides (publics). « C'est là que repose toute la subtilité du système, intervient Christos Doulkeridis. L'investissement de départ en est, par conséquent, allégé. » L'immeuble – à construire ou à rénover – est ensuite vendu à bon prix aux candidats-acquéreurs.

Afin de garantir le bon fonctionnement du CLT – et éviter qu'il se trouve perverti par la spéculation –, le contrat de vente

contient une clause de préemption non négligeable. Seul le trust est en droit de racheter le bien, lorsque les propriétaires souhaitent s'en défaire. Et si plus-value immobilière il y a, 25% reviennent au vendeur tandis que les 75% restants sont automatiquement récupérés par le CLT. Une généreuse marge financière qui permet au trust d'aider par la suite un autre ménage en difficulté à acquérir à son tour le bien, sous forme de subsides à l'achat.

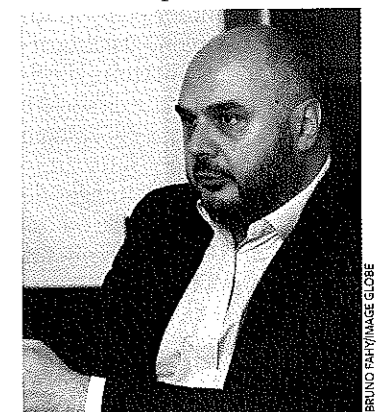
Cela dit, si le CLT ne peut démarrer sans fonds préalables, une fois qu'il est sur les rails, l'expérience américaine montre qu'il est autonome. Voire plus. Le premier du genre, lancé à Burlington (Vermont), gère à présent quelque 2 000 appartements et détient un capital immobilisé de... 220 millions de dollars. « Bien que le CLT ne se situe pas dans une logique capitaliste, rien ne l'empêche de se développer, souligne Christos Doulkeridis. D'acheter du terrain et des bâtiments plutôt que de les recevoir. Tant que ceux-ci profitent à ceux qui en ont le plus besoin. »

## Un CLT à la bruxelloise

Après une étude juridique et financière du dispositif, « les enveloppes nécessaires à la pérennisation des premières expériences-pilotes ont été dégagées dans le budget 2012 », ajoute Christos Doulkeridis. Et ce, au bénéfice d'une poignée de projets, « choisis sur la base de leur caractère reproductible, ●●●

## COMMUNITY LAND TRUST

« Un des grands avantages de cette structure est qu'elle est extrêmement flexible », souligne Christos Doulkeridis (Ecolo), secrétaire d'Etat au Logement.



●●● mais aussi des acteurs avec lesquels nous serons amenés à collaborer : des associations pour qui le CLT n'a plus de secret, en



contact avec un large public d'intéressés, ainsi que des communes motivées et... propriétaires de terrains. »

Dans un premier temps, le CLT profite d'une série de contrats de quartier, tremplins idéaux pour sa mise en place. Ainsi, sur la check-list du consortium chargé de déterminer les projets-pilotes, figurent le dénommé « au quai », Quai du Hainaut (Molenbeek, 7 logements), mais aussi « Rive Gauche », rue Van Den Peereboom (Molenbeek, 25 logements), ou encore un terrain rue Verheyden (Anderlecht, 10 logements). Hors contrats de quartier, le site des abattoirs d'Anderlecht, aux mains de la société Abattan, a, lui aussi, été épinglé (20 logements).

« Un des grands avantages de cette structure est qu'elle est extrêmement flexible », conclut Christos Doukeridis. Et pourquoi pas, si le dispositif fait ses preuves, l'étendre à d'autres publics dont le droit au logement est aussi menacé ? « Comme les

personnes âgées, par exemple », acquiesce-t-il. Voire le convertir à d'autres fonctions : des commerces, des écoles, des crèches...

coopérative », reprend Christos Doukeridis. Et de faire le lien avec la coopérative des Foyers collectifs (1921), une des premières sociétés de logement social, basée à Anderlecht. « Les membres fondateurs y ont acheté un ensemble de terrains et réalisé une économie d'échelle dans la construction du bâti et la gestion collective des biens. » Avant de passer le flambeau, progressivement, aux pouvoirs publics.

Le parti pris d'offrir un avantage sur le terrain en contrepartie de la construction de logements sociaux n'est, par ailleurs, pas neuf. En 1990, la commune de Jette a vendu un terrain de 15 hectares pour la « modique » somme de 300 millions BEF (environ 7,5 millions d'euros), soit 100 millions de moins que le prix du marché. Et ce, afin d'y construire, ex nihilo, un quartier de 2 500 habitants (100 000 mètres carrés de logements, 740 unités). Entre autres conditions, celle du prix de vente. 80 % des logements se devaient d'afficher des tarifs au rabais : entre 32 000 et 40 000 BEF du mètre carré (de 800 à 1 000 euros). Inutile de préciser qu'il fallait montrer patte blanche pour y prétendre.

Plus récemment, en 2007, la commune d'Etterbeek a dépoussiéré le concept du droit de superficie, explicité dans une loi fédérale de 1824, et l'a aussitôt

mis en pratique. Par le biais de sa Régie foncière, elle a vendu neuf appartements (place Saint-Pierre), ainsi que sept maisons (avenue du Préau)... sans pour autant se dessaisir du terrain. Le droit de superficie est, en effet, un droit de propriété temporaire, exercé pour une durée limitée de cinquante ans et portant sur le seul bâti. Le terrain n'est pas concerné. Ici encore, la formule avantage surtout ses bénéficiaires, à qui seuls profitent les prix rabotés et les droits d'enregistrement réduits (0,2%). D'où sa mise en place par des pouvoirs publics, le plus souvent à destination de candidats-acquéreurs défavorisés. Qui plus est, la commune d'Etterbeek a fixé une durée minimale d'occupation du bien de dix ans avant de pouvoir le revendre, ou même le louer. Tandis que le prix de la transaction est, lui aussi, cadencé, et correspond au prix d'achat indexé. Autant de stratagèmes pour éviter à la spéculation immobilière de gagner du terrain aux dépens des principaux intéressés.

### L'emphytéose, régulateur des prix ?

A l'instar du Community Land Trust comme du droit de superficie, la séparation foncier/bâti est également le propre d'une autre subtilité juridique et immobilière : l'emphytéose. Laquelle peut être définie comme la location longue durée d'un terrain. Celui-ci reste propriété du bailleur et l'acquéreur en dispose dans le cadre d'un bail s'étalant entre 27 et 99 ans.

L'intérêt du système ? L'acquéreur du bien paie, pour le terrain, un loyer plus faible que ce que pourrait représenter le remboursement d'un emprunt réalisé pour l'acheter, puisque le contrat est étalé sur de bien longues années. Quant au propriétaire, on peut imaginer qu'il choisit l'emphytéose pour garder la mainmise sur ses terres. Mais aussi, pourquoi pas, pour limiter la surchauffe du marché



immobilier, en soustrayant le prix du foncier des spéculations. C'est du moins l'interprétation qu'en fait un élu parisien, en avril dernier. Et de proposer, du coup, l'emphytéose comme solution à l'inexorable hausse des prix qui affole la capitale française.

Si l'intention est louable, la réalité n'y fait pas spécialement honneur. Ainsi, l'exemple d'emphytéose le plus célèbre – et sans doute aussi le plus ancien – est celui de Londres... où le tarif au mètre carré défraie les chroniques. Pourtant, la quasi-totalité du centre-ville est soumise à des baux emphytéotiques.

Chez nous, le cas le plus emblématique est celui de Louvain-la-Neuve. « En 1971, l'UCL a commencé à lotir les différents terrains agricoles donnés par l'Etat belge, retrace Philippe Barras, responsable de la promotion urbaine et du développement régional (UCL). Pour ce faire, elle a choisi l'emphytéose, afin de garder la maîtrise du développement urbanistique. Ce qui est d'autant plus aisé que l'université est l'unique propriétaire du terrain. » Quid de l'objectif de régulation des prix de l'immobilier ? « L'UCL n'a pas d'autre autorité que celle que lui confère

LONDRES L'exemple d'emphytéose le plus célèbre – et sans doute aussi le plus ancien – ... où le tarif au mètre carré défraie les chroniques. Pourtant, la quasi-totalité du centre-ville est soumise à des baux emphytéotiques.

### A Louvain-la-Neuve, l'emphytéose n'empêche pas les prix de l'immobilier de grimper

la possession du sol. Elle ne dispose d'aucun outil pour agir sur les prix. Mais elle œuvre en faveur de l'accessibilité au logement », ajoute-t-il. Ainsi, la redevance unique d'infrastructure est « fort inférieure au prix du marché » et les droits d'enregistrement sont moindres (0,2%). De plus, les parcelles comptabilisent 2 à 3 ares seulement, contre les habituels 4 à 6 ares de rigueur en Brabant wallon. On s'attend donc à ce que le prix soit lui aussi, de moitié.

Or, sur le terrain, le constat est différent. « Louvain-la-Neuve est l'une des villes les plus porteuses de la région, avertit David Blondel, régent de l'agence de l'Aiglon. Les prix des maisons et des appartements grimpent et l'emphytéose ne l'empêche pas. » Et ce, malgré les efforts de l'UCL. « Pour éviter la spéculation immobilière, et à l'image du régime fiscal en la matière, un propriétaire ne peut vendre son bien en-dehors d'une période de 5 ans, souligne Philippe Barras. Mais l'université réfléchit à une plus grande sévérité. » Comme l'augmentation de l'interdiction de vente à 10 ans, suivant en quelque sorte l'exemple d'Etterbeek. ●

FRÉDÉRIQUE MASQUELIER

### ETTERBEEK

Neuf appartements, place Saint-Pierre (ci-dessus), et 7 maisons, avenue du Préau (ci-dessous), ont été vendus sans se dessaisir du terrain.

### Les pionniers de la séparation foncier/bâti

Le système du CLT, bien qu'original, n'est pas sans rappeler certains antécédents, citoyens ou publics. De par, notamment, son mode de gestion participative. « En impliquant tous les membres de la communauté dans son processus de décision, le CLT se rapproche d'une ASBL ou d'une

### Le but : éviter à la spéculation immobilière de gagner du terrain aux dépens des principaux intéressés

