



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-

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 États-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 Doukeridis (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 Doukeridis. L'investissement de départ en est, par conséquent, allégé. » L'immuable - 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

COMMUNITY LAND TRUST

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



ÉCONOMIE

contient une clause de préemption non négociable. 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. Vaire plus. Le premier du genre, lancé à Burlington (Vermont), gère à présent quelque 2 000 appartements et détient un capital immobilier de... 200 millions de dollars. « Bien que le CLT ne se situe pas dans une logique capitaliste, rien ne l'empêche de se développer, souligne Christos Doukeridis. 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 Doukeridis. Et ce, au bénéfice d'une poignée de projets, « choisis sur la base de leur caractère reproductible. »