

## «Des logements moins chers, c'est possible» - 07/10/2013

Des logements 40 % moins chers... Selon Yves Brulard, patron de la Société wallonne du logement, c'est possible. Et surtout, indispensable : il risque de manquer 200 000 logements d'ici 2022.



C'est un fait : la Wallonie manque d'habitations abordables et décentes. Il va falloir adapter l'offre de logements, d'autant que la paupérisation gagne du terrain.

*«La hausse des loyers, la diminution de la taille des ménages, la décohabitation, l'augmentation du prix de l'énergie et le contexte socio-économique renforcent les problèmes d'accessibilité à la propriété, observe Yves Brulard, le président de la Société Wallonne du Logement (SWL). Et cela crée une demande supplémentaire que plusieurs sources estiment à 200 000 logements à l'horizon 2022.»*

Problème : la politique publique du Logement ne parvient aujourd'hui qu'à en créer 400 par an – et encore. Ces deux chiffres permettent de prendre la mesure de l'enjeu qui se profile.

Pour rencontrer les besoins avec une contribution du secteur public de l'ordre de 10 à 20 % – ce qui semble raisonnable -, il est indispensable de développer un nouveau modèle de propriété, plus attractif pour les familles.

### Trois principes majeurs

Avec Pierre-Yves Erneux, notaire à Namur, Yves Brulard a travaillé sur la transposition en droit belge des «community land trust» anglo-saxons (CLT). Les coauteurs lui consacrent un ouvrage mode d'emploi à paraître fin d'année, précédé par des séminaires qu'ils animent avec Vinciane Ruelle, avocate du cabinet impliquée dans la promotion du concept.

*«En combinant une série de dispositifs légaux, il est possible de réduire sensiblement les coûts de construction, rénovation et transformation, expliquent les coauteurs. Tout en abaissant les charges et les droits exigibles sur l'opération, avec une possibilité d'hypothèque et donc d'emprunt, les CLT mobilisent l'épargne privée via des certificats immobiliers, et permettent un financement plus aisé par les familles.»*

Leur fonctionnement repose sur trois principes majeurs: d'abord, une séparation du bâti et du foncier, chaque utilisateur étant propriétaire de ses murs avec un droit d'usage sur le terrain et les espaces partagés.

Deuxième principe : le modèle d'habitat, groupé et avec une forte mixité citoyenne et participation.

Enfin, troisième principe : la limitation des plus-values immobilières mais avec des conditions d'entrée avantageuses (coût minimal, taxes réduites, droits d'enregistrements abaissés).

**180 000 € au lieu de 265 000**

Grâce à ces trois principes, les économies sont considérables. Selon les auteurs du livre, *«elles peuvent atteindre jusqu'à 40 % du prix du bâtiment»*.

C'est ainsi que le prix d'une maison durable vendue à 265 000€ sur le marché traditionnel pourrait tomber en dessous de 180 000 €.

Dans sa circulaire sur le plan d'ancrage communal 2014-2016, le gouvernement wallon s'est engagé à financer des projets communaux de CLT, à concurrence de quelque 10 % d'une enveloppe fixée à 209 millions. Avec ce budget, l'ambition est de créer 5 000 logements publics nouveaux.

Selon Yves Brulard, on pourrait, en développant plus encore les CLT, aller beaucoup plus loin.

Didier ALBIN (L'Avenir)