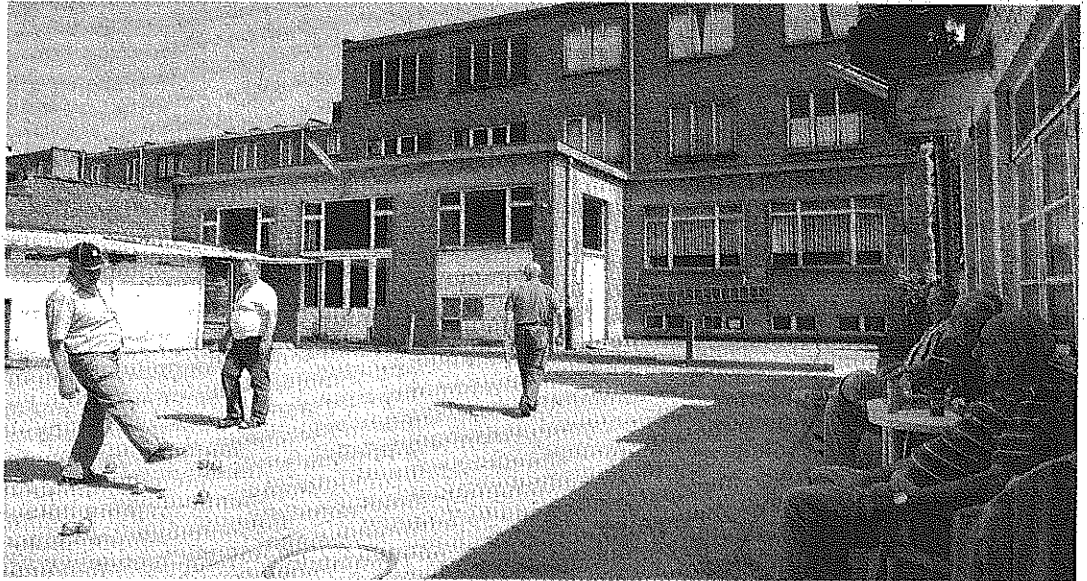


Logement / Expérience novatrice à Anderlecht

Acheter un toit sans payer le terrain

L'ESSENTIEL

- Des associations s'unissent pour créer un collectif de logements pour les ménages à bas revenus.
- L'idée du « Community Land Trust » est née aux Etats-Unis dans les années 70.
- Un premier projet concret pourrait voir le jour rue Verheyden, à Anderlecht.



SEPT À HUIT FAMILLES à faibles revenus pourront devenir propriétaires d'un appartement dans cet immeuble de la rue Verheyden. © THOMAS BLAIRON.

L'idée est née aux Etats-Unis de la rencontre de Robert Shawn, un activiste pour la paix, et de Slater King, un des leaders du mouvement des droits civils et par ailleurs neveu de Martin Luther King. Pour favoriser l'émancipation des populations noires, surtout dans les Etats du Sud, les deux hommes étaient convaincus qu'il fallait favoriser l'accès à la propriété.

Les « Community Land Trusts » (CLT) se sont développées dans les années 70 et viennent de connaître un regain d'intérêt après la crise financière. Le modèle repose sur la séparation de la propriété foncière (collective) et de la propriété du logement (individuelle). Il existe plus de 250 CLT aux Etats-Unis et l'expérience est désormais parta-

gée par treize pays. Dont la Belgique qui est la première à importer ce concept sur le continent européen.

Concrètement, le CLT est une organisation qui gère et développe des biens immobiliers destinés à être vendus à moindre coût à des ménages le plus souvent exclus du marché privé. L'acquéreur devient propriétaire de son logement, mais il laisse la propriété du sol au CLT. Quand le ménage décide de revendre le bien qu'il a l'obligation d'occuper, le CLT le rachète et conserve 75 % de la plus-value réalisée pour en faire bénéficier une autre famille par le biais de subside à l'achat.

Préons un ménage qui achète un appartement à 100.000 euros et le remet en vente 150.000 eu-

ros dix ans plus tard : il récupère sa mise de base de 100.000 euros, plus 25 % de la plus-value, soit 12.500 euros tandis que le CLT récupère 37.500 euros (75 % de la plus-value) qui permettra à d'autres foyers d'accéder à leur tour à la propriété à des conditions avantageuses.

Le CLT se singularise aussi par un mode de gestion participative en impliquant dans son processus de décision les habitants des logements, les pouvoirs publics et les riverains du quartier.

A l'initiative de Periferia et de la Maison de quartier Bonnevie, une bonne quinzaine d'associations (du Bral au Ciré en passant par Renovassistance, la Fédération des AIS ou le RBDH) ont signé jeudi une charte pour la constitution d'un premier « Commu-

nity Land Trust » en Région bruxelloise. Qui va porter un premier projet concret grâce au concours de l'Association des Œuvres Paroissiales qui va lui céder la propriété du sol d'un immeuble situé au 121 de la rue Verheyden, à Anderlecht. Un architecte s'est mis à plancher sur un plan de rénovation qui devrait permettre à 7 ou 8 familles de devenir propriétaires d'un appartement.

« Ces familles vont entrer dans le projet par le biais d'un emprunt, explique Loïc Géronnez de Periferia. Elles vont payer le bâti à des conditions avantageuses, sans devoir supporter le coût du terrain ». Le CLT espère bénéficier du coup de pouce des pouvoirs publics pour étendre l'expérience dans le cadre des contrats de quartier. ■ FRANCIS DUBOIS