

BROCHURE D'INFORMATIONS AUX CANDIDATS PROPRIÉTAIRES



CONTACT

02/ 840 61 48

welcome@cltb.be

Community Land Trust Bruxelles

Avenue de la Toison d'Or 72 - 1060 Saint-Gilles

Accès : Métro ligne 2-6 / Tram 8, 92, 93, 97 / Bus 54 (arrêt Louise)

Site internet : www.cltb.be



Community-Land-Trust-Bxl



@BrusselsCLT

Avec le soutien de



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

BIENVENUE !

L'achat d'un logement au Community Land Trust Bruxelles (CLTB) vous intéresse ? Cette brochure vous expliquera en détail comment cela fonctionne.

Nos projets de logements sont à première vue ordinaires. Pourtant, ils ont de nombreuses spécificités. Nous vendons des logements qualitatifs à des prix abordables à des personnes à revenus modestes.

Ces logements sont abordables parce que vous ne payez pas le terrain, comme le ferait un propriétaire classique. Celui-ci reste la propriété du CLTB. Vos droits seront les mêmes que ceux de n'importe quel autre propriétaire, sauf que vous n'achetez en aucun cas pour faire du bénéfice. Au CLTB, nous luttons contre la spéculation immobilière. De cette manière, le logement reste aussi accessible aux générations suivantes.

Nos logements CLTB sont un peu différents des autres : nous attendons de la part des acheteurs un certain engagement. Très souvent, avant d'emménager dans votre nouveau logement, vous collaborerez avec vos futurs voisins copropriétaires dans ce que nous appelons un 'groupe-projet'. Vous réfléchirez ensemble aux finitions des logements ainsi qu'aux règles à respecter dans le bâtiment. Ceci est essentiel parce que cela vous aidera en tant que propriétaire à assumer la gestion du bâtiment et à faire connaissance avec vos futurs voisins pour faciliter le vivre ensemble et le rendre plus riche. Et finalement, vous aurez ainsi une meilleure approche du quartier où vous vivrez.

Notre désir est aussi de vous impliquer dans notre fonctionnement de différentes manières. En tant que candidat propriétaire, vous devenez également membre de notre organisation. En tant que membre, vous pourrez participer à notre assemblée générale annuelle. Des (candidats) propriétaires siègent aussi dans notre conseil d'administration où ils prennent part aux décisions concernant notre fonctionnement futur. Vous pouvez en outre prendre part aux diverses activités que nous organisons avec nos membres.

Vous l'aurez compris, même si en tant que propriétaire d'un logement CLT, vous n'êtes pas propriétaire du terrain, nous vous donnons plein d'autres choses en échange. Ce qui implique, il va de soi, un effort et un engagement de votre part. Avec tous nos membres, nous voulons construire non seulement des logements abordables mais aussi une communauté contribuant à une ville solidaire où il fait bon vivre, où chacun trouve sa place.

Geert De Pauw, coordinateur

LES ÉTAPES APRÈS LA SÉANCE D'INFORMATION

Pour que votre inscription soit valable, vous devez sans tarder :

- compléter le **formulaire d'inscription** (en ligne ou en version papier).

Vous avez reçu une version papier du formulaire si vous avez participé à une réunion dans nos bureaux. Si vous avez participé à une séance en ligne, vous avez reçu un e-mail avec un lien pour compléter le formulaire en ligne.

- nous faire parvenir une **copie de votre carte d'identité** ou de l'inscription au registre des étrangers (et si possible celle de votre conjoint) à l'adresse : welcome@cltb.be OU par courrier : **CLTB - avenue de la Toison d'Or 72 - 1060 Saint-Gilles.**

Vous recevrez ensuite une **confirmation de votre inscription par e-mail, reprenant votre numéro de référence CLTB**. Ce numéro détermine votre priorité pour l'accès à un logement, car nous procédons par ancienneté de l'inscription pour attribuer les logements. Avoir le numéro de référence 1500 par exemple ne signifie bien sûr pas qu'il y a encore 1499 personnes en attente devant vous. Un registre des candidats propriétaires est tenu dans nos bureaux et est consultable sur demande.

Le numéro de référence est déterminé par la date de participation à une séance d'information et est activé dès que son dossier est complet (c'est-à-dire après avoir complété le formulaire d'inscription). Pour départager les candidats qui ont participé à une même séance d'information, nous nous référons à la date du premier contact (réservation pour participer à une séance d'information). L'octroi du numéro de référence est donc 100 % objectif.

Nous vous tiendrons ensuite au courant des mises en vente de logement par e-mail et en envoyant une alerte par SMS. Vous serez toujours contacté(e) en fonction de votre ancienneté sur notre liste de candidats (les premiers numéros de référence sont toujours contactés en priorité). L'attente pour une proposition d'achat peut être longue (plusieurs années).

Être **contacté pour une mise en vente** ne signifie pas encore que le logement de votre choix vous sera attribué. Le CLTB procède à une sélection des candidats qui réagissent à l'appel et remettent dans les temps demandés un dossier complet. Nous vérifierons entre autres vos revenus, votre composition de ménage, ainsi que votre capacité financière à acheter l'appartement mis en vente. L'appartement vous sera réservé si votre choix correspond bien à votre profil (taille adéquate de l'appartement et adapté à vos revenus) et si vous êtes le candidat intéressé avec le numéro de référence le plus ancien.

Dès que vous aurez rejoint un **groupe de futurs habitants** d'un projet, un parcours collectif de préparation à l'achat commence (qui dure de 1 à 2 ans). Vous suivrez ensemble avec vos futurs voisins des réunions CLTB à fréquence régulière pour vous préparer à devenir propriétaire (voir explications plus détaillées p. 15). Et à partir de l'emménagement dans votre logement, une nouvelle étape commence : celle de la vie dans l'immeuble CLTB et de la mise en place de la copropriété. Car devenir propriétaire est un véritable projet de vie !

LE CLTB EN GÉNÉRAL

Que fait le CLTB ?

Le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) développe des projets de logement en Région de Bruxelles-Capitale (19 communes) pour des personnes à revenus limités. Il veille à ce que ces logements restent pour toujours abordables pour des personnes à revenus modestes, sur des terrains possédés en commun.

Le CLTB puise son inspiration dans la longue tradition des « Community Land Trusts » américains. La base du concept est le suivant : le sol reste la propriété de la communauté, et seuls les logements sont vendus. Ceux-ci sont abordables car les propriétaires ne paient pas le terrain. La revente est possible mais à un prix limité afin que le logement reste abordable pour des revenus modestes, génération après génération.

Partager le terrain signifie également construire une communauté. Les futurs propriétaires sont impliqués dans le développement de leur projet de logement et mutualisent dans la mesure de leurs désirs des espaces. Ils travaillent avec des associations locales à améliorer leur quartier, au travers par exemple de l'intégration d'infrastructures communautaires dans leurs projets. Chaque candidat(e) propriétaire devient également membre de l'organisation et décide avec l'ensemble des membres de l'avenir du CLTB.

Dans la philosophie CLT, le terrain n'a pas de valeur marchande, et l'accès à un logement abordable et de qualité est un droit fondamental. Habiter ensemble sur un terrain commun ouvre de nouvelles perspectives et réseaux qui renforcent les ménages et les individus et participent à la construction d'une ville juste et inclusive.



Quelle est la différence entre un logement sur le marché privé et le CLTB ?

La particularité du modèle « Community Land Trust » est de séparer la propriété du terrain de celle du bâti, afin de proposer des logements à prix abordables. Dans la loi belge, on parle d'un droit de superficie ou d'emphytéose. Le CLTB reste propriétaire du terrain et vous devenez propriétaire d'un appartement construit sur ce terrain, pour une durée limitée (de 50 ans). Si vous le souhaitez, il est possible de renouveler ce droit de superficie au terme des 50 ans.

Si vous décidez de revendre le bien, celui-ci est revendu à une autre famille répondant aux conditions d'accès. Le but est d'assurer que les logements restent accessibles à des familles qui n'ont pas ou difficilement accès à la propriété sur le marché privé. Au moment de la revente du bien, le propriétaire doit respecter un prix de revente maximal pour permettre à une nouvelle famille d'acheter.

Le CLTB s'efforce de créer des fonctions différentes au sein d'un même bâtiment, là où c'est possible et utile, par exemple un centre de jour pour seniors ou une école de devoirs. Bien sûr, des espaces communs pour les habitants sont également prévus dans les différents projets.

Vous trouverez les détails de nos différents projets de logement sur : www.cltb.be (rubrique 'nos logements').

LES CONDITIONS D'ADMISSION À UN LOGEMENT CLTB

Les conditions pour manifester son intérêt pour l'achat d'un logement CLTB sont décrites en détail dans le règlement du CLTB. En bref, ces conditions sont les suivantes :

- ✓ Être inscrit-e au registre de la population ou au registre des étrangers ;
- ✓ NE PAS être déjà propriétaire d'un logement en Belgique ou à l'étranger au moment où vous manifestez votre intérêt;
- ✓ NE PAS dépasser le plafond d'admission au logement social pour les revenus de votre ménage.
- ✓ Avoir la capacité de financer l'achat du logement souhaité. Cela signifie que vous devez démontrer que vous avez une capacité d'emprunt suffisante et si vous avez un apport personnel vous devrez également en apporter la preuve.
- ✓ Les candidats sélectionnés devront verser une garantie de 2000 €. Le montant peut cependant varier d'un projet à l'autre.

Est-il possible de m'inscrire si je dépasse le plafond d'accès au logement social?

C'est lorsque le CLTB vous propose un projet de logement que les conditions d'admission doivent être respectées et seront vérifiées. Rien ne vous empêche de vous inscrire sur notre liste, même si vous dépassez aujourd'hui le plafond d'accès à un logement social ou si votre capacité d'emprunt est trop faible. Votre situation pourrait évoluer dans les prochaines années et avoir un impact sur vos revenus.

Pourquoi le CLTB ne peut-il pas s'adresser aussi à des revenus moyens, qui dépassent de peu le plafond d'accès au logement social ?

Le CLTB est reconnu dans le Code du Logement comme un outil pour la création de logements sociaux. Il est donc obligé de vendre à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond. Au-delà de la contrainte légale, il s'agit aussi d'un choix du Conseil d'Administration du CLTB d'utiliser les moyens limités prioritairement pour ceux qui en ont le plus besoin et qui ont le plus de difficultés à se loger sur le marché privé.

CARACTÉRISTIQUES D'UN ACHAT AVEC LE CLTB

Vous vous engagez dans un groupe

Acheter au CLTB, c'est habiter avec ses futurs voisins un immeuble en copropriété. Il y aura de nombreuses réunions avec le groupe composé par l'ensemble des futurs habitants, pour se préparer à l'achat, à la gestion de la copropriété et à la vie dans l'immeuble, pour découvrir le quartier, etc.

C'est une démarche qui peut prendre du temps et demander de la disponibilité à tout le ménage.

Vous achetez sous le régime du droit de superficie

La particularité du modèle « Community Land Trust » est de séparer la propriété du terrain de celle du bâti, ce qui permet de proposer des logements à prix abordables de génération en génération.

Le CLTB reste propriétaire du terrain sur lequel est bâti votre logement.

- ⇒ Vous payez un loyer (« le canon ») de 10 € / mois indexable.
- ⇒ Si vous voulez revendre votre logement, vous devrez le faire via le CLTB qui sélectionnera dans sa liste d'attente les candidats, et le prix de vente sera fixé par le CLTB.
- ⇒ Le droit de superficie a une durée limitée dans le temps, actuellement à 50 ans. Au terme des 50 ans, le droit de superficie pourra être renouvelé. S'il n'est pas renouvelé, votre logement sera mis en vente et vous récupérerez le prix de vente selon la formule fixée par le CLTB.



Vous respectez les conditions d'occupation ...

- ⇒ Vous devez occuper vous-mêmes le logement que vous achetez, minimum 9 mois/an.
- ⇒ Vous ne pouvez pas en faire d'autre usage que l'habitation (pas d'activité professionnelle).
- ⇒ Les travaux sont autorisés (moyennant certaines conditions).

et de revente

La revente d'un logement passe toujours par le CLTB, qui détermine le prochain candidat en attente d'un logement sur la liste. Le prix de revente sera toujours calculé selon la formule suivante :



<p>Investissement initial de l'acheteur = Contribution initiale - frais (notaire, crédit, taxes) + 25% de la plus-value du bien + prise en compte des travaux effectués pendant l'occupation (et signalés au CLTB)</p>
--

Exemple:

Contribution initiale frais compris : 140 000 € - frais : 15 000 €

⇒ Investissement initial = 125 000 €

Valeur au prix du marché au moment de l'achat: 150 000 €

Valeur au prix du marché au moment de la revente: 160 000 €

⇒ Plus-value de 10 000 €

Prix de revente = 125 000 € + 2500 € (soit 25% de la plus-value) = 127 500 €

Le Fonds du Logement a aussi un « droit de préemption » sur les biens qu'il finance et peut demander que vous versiez un dédommagement si vous revendez endéans les 5 ans de votre achat en faisant une plus-value par rapport à la valeur de marché du bien au moment de l'achat.

Que se passe-t-il si mes revenus augmentent ? Est-ce que le prix de vente sera revu ?

Non, une fois que le prix de vente est fixé, il ne bougera plus. Tant mieux si vos revenus augmentent.

Mes enfants peuvent-ils hériter de mon logement ?

Oui, cela est possible au CLB, sous certaines conditions.

Les héritiers veulent vendre? Les héritiers ont toujours droit à la valeur « capitalisée » du patrimoine (c'est-à-dire la valeur en argent du bien).

Les héritiers veulent continuer à habiter le bien?

- S'ils veulent y rester, c'est possible durant les 30 premières années suivant la date d'achat. Ensuite, durant les 20 années suivantes, certaines conditions doivent être remplies.

- Si, au terme de ces 30 ans, le CLTB constate que l'héritier ne remplit pas les conditions d'accès à un logement CLTB, alors le CLTB rachètera le bien à l'héritier qui bénéficiera de la valeur « capitalisée ». Si, par contre, au terme de ces 30 ans, le CLTB constate que l'héritier était dans les conditions d'accès à un logement CLTB lors de son accession ou au terme des 30 ans, alors le CLTB n'activera pas son option d'achat et l'héritier pourra rester dans le bien jusqu'au terme des 50 ans du droit de superficie, avec possibilité de renouvellement.

LES ASPECTS FINANCIERS

Le CLTB vend les logements mais ne fait pas le crédit hypothécaire. Pour acheter, vous devez donc demander un crédit auprès du Fonds du Logement ou auprès d'un autre organisme de crédit, et c'est à eux que vous rembourserez. Faire un crédit implique de payer des intérêts.

Quel est le prix d'achat d'un logement CLTB?

Le tableau des prix permet de déterminer le prix moyen qu'un ménage paiera en fonction de sa catégorie (A, B, C ou D) et du type de logement.

À la page 13, nous vous expliquons comment déterminer dans quelle catégorie de revenus vous vous situez.

Les prix communiqués ici sont à titre indicatif. Ils varient d'un projet à un autre et vous seront communiqués de manière détaillée au moment de la vente.

En effet, les prix de vente varient selon les catégories de logements et sont toujours proportionnels à la surface des logements. Les prix de vente varieront autour des montants suivants :

- 1112 €/m² en catégorie D
- 1503 €/m² en catégorie C
- 1771 €/m² en catégorie B
- 2038 €/m² en catégorie A

Prix de vente moyen par types de logement et par catégorie

Catégorie du ménage	Nombre de chambres					
	Studio	1	2	3	4	5
A	118.690	151.305	192.073	245.072	267.801	298.785
B	103.436	131.770	167.186	213.227	232.972	259.888
C	88.183	112.234	142.298	181.382	198.142	220.991
D	65.898	83.694	105.939	134.857	147.259	164.165

Les montants sont indexés chaque année en janvier (ceci est la version pour 2022).

Une version à jour est consultable sur notre site internet.

Qu'est ce qui s'ajoute au prix d'achat annoncé ?

Au prix d'achat brut, s'ajoutent également :

- les droits d'enregistrement ou la TVA (6 %),
- les frais de notaire et les frais d'actes,
- les frais de crédit.

Pour calculer les coûts totaux de votre achat, il faudra rajouter environ 14 % du prix d'achat.

Il faudra également prévoir de payer :

- la contribution au fonds de roulement de la copropriété. Ce montant varie en fonction du type de projet et de la taille du logement.
- certains frais de finition (peinture, carrelage ...) et d'électroménager.
- les frais de déménagement.

Pourquoi le prix d'achat d'un même appartement varie d'un candidat à un autre ?

Les candidats sont répartis en quatre catégories en fonction de leurs revenus (A, B, C, D). La catégorie D correspond à la tranche de revenu la plus basse (le revenu d'intégration) et la catégorie A à la tranche la plus élevée (le plafond d'accès à un logement social).

Le prix de vente des logements est calculé en fonction du revenu moyen d'un ménage de chaque catégorie. Un logement en catégorie D ne va pas donc pas être vendu au même prix qu'un logement en catégorie C.

Dans chaque projet, les logements sont répartis entre ces 4 catégories de sorte à assurer un équilibre financier. Les logements en catégorie D sont réservés aux candidats qui sont dans la tranche de revenus la plus basse. Une part de subsides plus importante intervient, afin de permettre même aux plus bas revenus d'acheter un logement via le CLTB.

Concrètement :

- Un ménage en catégorie D qui dispose d'une épargne suffisante et a la capacité d'acheter un logement plus cher peut se porter candidat pour un logement dans les catégories plus chères. Il est donc fortement recommandé de constituer une épargne dès à présent pour élargir vos possibilités d'achat.
- À l'inverse, un candidat en catégorie A ne pourra pas acheter dans une catégorie inférieure (B, C, ou D). Un candidat en catégorie B ne pourra pas acheter en catégorie C ou D. Enfin, un candidat en catégorie C ne pourra pas acheter en catégorie D (mais bien en A, B ou C).

Faut-il une épargne pour pouvoir acheter ?

Si vous êtes sélectionné(e) dans un projet de logement, vous devrez disposer dans un délai très court d'une **épargne de 2000 €**. Cette garantie sera à verser au CLTB au moment de la sélection et de votre engagement dans un logement de logement (probablement 2 ans avant l'emménagement). Cela équivaut à la contribution au fonds de roulement pour démarrer la copropriété et aux frais de déménagement qui ne sont pas finançables par emprunt.

De plus, si vous disposez d'une épargne supplémentaire, cela diminuera le montant que vous devrez emprunter, ou bien cela vous permettra d'acheter un logement dans une catégorie supérieure et donc d'augmenter vos chances d'achat.

Conclusion : Nous vous encourageons à épargner un maximum dès votre inscription pour préparer votre projet d'achat.

Combien mon logement va réellement me coûter par mois ?

L'entretien d'un bâtiment coûte cher. Puisque vous achetez un logement qui fait partie d'une copropriété, vous devrez payer les charges d'entretien des espaces communs (hall d'entrée, ascenseur ...) ainsi que les assurances, le travail du syndic, etc. Vous devrez être en mesure d'acheter votre propre logement mais aussi de payer les charges et autres dépenses.



remboursement du crédit à la banque	<i>en fonction de votre situation</i>
Loyer du sol (« canon »), à payer au CLTB:	10 € / mois
Précompte immobilier (= une taxe régionale payée par tous les propriétaires): +- 1000 à 1200 € / an pour un logement neuf	prévoir 80-100 € / mois
Entretien de votre logement (réparations)	prévoir 20 € / mois
Charges de copropriété : Fonds de roulement (pour les petits entretiens dans l'immeuble) + Fonds de réserve (gros travaux dans l'immeuble). La contribution varie en fonction	entre 1 € et 1,5 € par m2, en fonction des équipements de l'immeuble

de la taille et du type d'appartement.	
Charges individuelles (eau, électricité, chauffage)	<i>équivalent environ de ce que vous payez déjà en tant que locataire</i>

Où dois-je faire une demande d'emprunt ?

Lors de l'achat, vous devrez apporter la somme totale du prix de vente et des frais annexes en une fois. Il est peu probable que vous disposiez de la totalité de cette somme sur votre compte. Vous devrez donc obtenir un emprunt hypothécaire auprès d'une banque ou d'un organisme financier, que vous rembourserez ensuite mensuellement, avec intérêts.

Vous êtes libre de choisir où vous souhaitez faire votre emprunt. Cependant, nous vous conseillons de le faire auprès du Fonds du Logement. Cet organisme de la Région de Bruxelles-Capitale applique des taux d'intérêt raisonnables et permet également à des revenus moyens ou modestes d'emprunter. À titre informatif, le taux d'intérêt octroyé aux acheteurs CLTB se situe en général autour des 1,8 %.

Avant toute chose, nous vous conseillons donc de **faire une simulation de crédit au Fonds du Logement** pour connaître votre capacité d'emprunt. Cela vous permettra de mieux vous projeter et vous préparer à l'achat. De même, pour être sélectionné pour un projet, le CLTB devra savoir si vous avez la capacité d'acheter. Vous pouvez le faire en ligne sur : <https://fonds.brussels/fr> ou les contacter directement.



Coordonnées du Fonds du Logement (crédits hypothécaires)

E-Mail : infopret@fonds.brussels

Tél : 02 504 32 11

J'ai plus de 50 ans, pourrai-je quand même acheter ?

Il n'y a pas de limite d'âge pour s'inscrire au CLTB ou pour devenir propriétaire. La question importante à se poser est si le projet est réaliste financièrement, car cela dépend de votre situation et de vos éventuelles économies. La réalité est que pour les personnes de plus de 50 ans, il sera plus difficile d'obtenir un crédit hypothécaire suffisant pour pouvoir acheter. Le Fonds du Logement calcule la durée d'un emprunt de sorte à ce que vous ayez fini de rembourser quand vous atteignez 70 ans. Donc si vous avez 52 ans, la durée maximale de votre emprunt sera de 18 ans, alors qu'à 40 ans, vous pouvez emprunter sur une durée de 30 ans.

Besoin d'aide dans vos démarches ?

Si vous souhaitez de l'aide pour analyser votre situation financière, vous pouvez prendre contact avec l'un de nos partenaires :

- asbl **Maison de quartier Bonnevie** (contact : Virginie de Romanet)
Rue Bonnevie 40, 1080 Molenbeek
02/410 76 31 - virginie.deromanet@bonnevie40.be
- asbl **Convivence-Samenleven**
Rue des Six jetons 56, 1000 Bruxelles
02/505 01 30 - ct.logementsolidaire@convivence.irisnet.be
- asbl **La Rue** (contact : André Lumpuvika)
Rue Ransfort 61, 1080 Molenbeek
02/410 33 03 - alump@larueasbl.be
- cellule logement **CIRÉ** (contact : Violaine Weissmann ou Judith Besnainou)
Rue du Vivier 80-82, 1050 Ixelles
02/629 77 01 ou 02/629 77 19 - vweissmann@cire.be ou jbesnainou@cire.be
- asbl **Une Maison en Plus** (contact : Emmanuelle Vereecke - ou Tom Itterbeek pour un rdv en néerlandais)
Bd de la 2me Armée Britannique, 27, 1190 Forest
02/349 82 40 dli@unemaisonenplus.be

Tableau des catégories de revenus

Revenus maximums par type de ménages et par catégories (hors allocations) (en €)

Les montants sont indexés chaque année en janvier (ceci est la version pour 2022).

Une version à jour est consultable sur notre site internet.

Nombre d'enfants	Isolé	Ménage 1 Revenu							
	0	0	1	2	3	4	5	6	7
catégorie A	24.066	26.740	29.032	31.325	33.617	35.909	38.201	40.493	42.785
B	21.267	24.345	26.122	27.841	29.560	31.279	32.998	34.717	36.436
C	18.467	21.949	23.211	24.357	25.503	26.649	27.795	28.941	30.087
D	15.667	19.553	20.300	20.874	21.447	22.020	22.593	23.166	23.739

Nombre d'enfants	Ménage 2 Revenus et plus							
	0	1	2	3	4	5	6	7
Catégorie A	30.561	32.853	35.145	37.437	39.729	42.021	44.313	46.605
B	27.210	28.987	30.706	32.425	34.144	35.863	37.582	39.301
C	23.859	25.121	26.267	27.413	28.559	29.705	30.851	31.997
D	20.508	21.256	21.829	22.402	22.975	23.548	24.121	24.694

- Chaque personne handicapée dans le ménage permet le saut d'une colonne vers la droite (comme un enfant à charge en plus).

- Les candidats propriétaires âgés de 50 ans ou plus ont droit à un saut de colonne vers la droite également.

Comment calculer votre catégorie de revenus ?

Les tableaux ci-dessus permettent de déterminer la catégorie à laquelle le ménage appartient, en fonction du nombre de personnes qui ont un revenu dans le ménage, du nombre d'enfants à charge et des revenus annuels du ménage, allocations familiales non comprises.

Par revenu, on entend toute rentrée d'argent régulière. Un salaire est donc un revenu, mais une allocation de chômage ou de handicap l'est également.

EXEMPLE : Un ménage à un revenu qui a trois enfants à charge et qui dispose d'un revenu annuel de 24 000€ appartient à la catégorie B.

Quels revenus considérer ?

Les revenus à prendre en considération sont ceux repris dans votre avertissement-extrait de rôle dans la rubrique 'revenus nets imposables globalement'.

Les bourses d'études (de style FNRS - doctorats), octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus.

Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée.

Les revenus de quel membre du ménage ?

Il faut prendre en compte les revenus de tous les membres du ménage faisant partie de la composition de ménage au moment de votre candidature pour un projet de logement.

> voir règlement en annexe pour les détails

ENCORE QUELQUES QUESTIONS FRÉQUENTES

Combien de temps devrai-je attendre et y a-t-il une priorité accordée à certains candidats ?

Le seul critère de priorité pour un logement est votre numéro de référence au moment de l'inscription. Cependant,

- certains logements adaptés sont réservés à des personnes à mobilité réduite,
- et les grands appartements (3 et 4 chambres) sont réservés aux familles nombreuses.

Le temps d'attente pour obtenir une place dans un projet de logement sera plus ou moins long, en fonction de votre situation familiale et de votre catégorie de revenus. En effet, dans chaque projet, le CLTB sélectionne des candidats de catégories de revenus différentes pour que le projet soit financièrement réalisable.

Est-ce que j'ai le droit de refuser un projet de logement qu'on me propose ?

Dès qu'un nouveau projet se met en place, le CLTB informe les candidats propriétaires en fonction de leur ancienneté. Vous êtes libre de manifester votre intérêt pour ce projet ou non. Refuser un projet de logement ne change en rien votre priorité pour un prochain projet CLTB. Vous gardez votre numéro de référence pour une mise en vente suivante.

Le CLTB est un projet 'participatif'. Est-ce que cela va me prendre du temps ?

Dès que vous êtes sélectionné pour un projet de logement concret, un trajet OBLIGATOIRE commence avec le groupe de futurs habitants. Durant une période d'un an (à 1 an ½), vous vous réunissez à fréquence régulière pour préparer le projet et réfléchir concrètement aux aspects suivants : apprendre à gérer la future copropriété, se préparer à faire face aux coûts d'un propriétaire, comprendre les actes de vente que vous allez signer chez le notaire, analyser l'architecture du bâtiment et apprendre les règles d'utilisation d'un logement passif, préparer le 'vivre ensemble' dans l'immeuble et le Règlement d'Ordre Intérieur, découvrir votre futur quartier, etc.

Une fois propriétaire, vous serez responsable avec les autres copropriétaires de la gestion de votre immeuble, ce qui demandera également un certain investissement en temps.

Remarque : Dès votre inscription au CLTB comme candidat(e) propriétaire, vous devenez automatiquement membre de notre association. Vous serez invité(e) une fois par an à notre Assemblée Générale, mais aussi à des événements organisés par le CLTB, des moments de réflexion pour la construction de nouveaux projets (les 'Archilabs'), des 'rencontres CLTB' pour vous préparer à un futur achat. Ces réunions ne sont jamais obligatoires. Vous y participez si cela vous intéresse et si vous voulez vous impliquer davantage dans la vie de notre communauté.

ANNEXES



Le règlement est un document juridique qui vous informe de la procédure ainsi que de vos droits et obligations pour l'achat d'un logement au CLTB. Les informations principales sont résumées dans la première partie de la brochure et abordées en séance d'information.

Règlement pour l'achat d'un logement auprès du Community Land Trust Bruxelles (CLTB)

*Règlement soumis au Conseil d'Administration le du CLTB le 04/02/2016.
Mise à jour suite aux modifications soumises aux CA du 14/12/2017, du 28/01/2020 et du 8/09/2020.*

1. LE CANDIDAT PROPRIÉTAIRE

Bien que l'attribution et l'acquisition d'un logement CLTB soit réservée aux personnes répondant aux conditions d'accès définie dans le présent règlement, le statut de candidat propriétaire est ouvert à toute personne majeure, sans condition de revenus notamment. Pour devenir candidat propriétaire, il faut avoir suivi une réunion d'inscription collective et avoir transmis au CLTB un exemplaire original du formulaire « demande d'inscription comme membre candidat propriétaire d'un logement CLTB » dûment complété et accompagné de tous les documents requis qui y sont mentionnés.

Ce formulaire est établi par le CLTB et peut être remis, sur simple demande, par le CLTB aux personnes qui en font la demande.

La candidature est adressée par courrier postal ou e-mail au siège d'exploitation du CLTB, ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date d'introduction.

2. LE NUMÉRO D'ORDRE DU CANDIDAT PROPRIÉTAIRE

Le numéro d'ordre du candidat propriétaire est déterminé par la date à laquelle il a complété le formulaire de demande d'inscription, et octroyé dès que son dossier est complet, c'est-à-dire après avoir suivi une séance d'information collective et complété le formulaire d'inscription. Si deux candidats propriétaires ont la même date d'inscription, un tirage au sort est effectué par le Comité d'Attribution du CLTB¹.

Le CLTB tient à jour un registre actualisé des candidats propriétaires à son siège social.

¹ Modification soumise au CA du 08/09/2020

Le numéro d'ordre est attribué au candidat propriétaire et à son conjoint ou cohabitant légal. Ils conservent ce numéro d'ordre tant qu'ils ne sont pas radiés de la liste des candidats propriétaires.

En cas de séparation ultérieure du couple, les deux individus auront alors le même numéro d'ordre. Si besoin, le CLTB les départagera par tirage au sort.

Les candidats propriétaires qui le souhaitent sont autorisés à transmettre leur numéro d'ordre à une personne qui figurait sur leur composition de ménage au moment de l'inscription et qui était mineure à l'époque et majeure actuellement. Le candidat désigne le bénéficiaire de ce numéro d'ordre et doit prouver que ce bénéficiaire faisait partie de sa composition de ménage au moment de l'inscription.²

3. LES COMITÉS D'ATTRIBUTION ET DE RECOURS

Comité d'Attribution

Le Comité d'Attribution est composé de trois membres désignés par le Conseil d'Administration de l'Association Community Land Trust Bruxelles, chaque catégorie d'administrateurs pouvant désigner un membre. À défaut, le Bureau du Conseil d'Administration fait fonction de Comité d'Attribution.

Il se réunit dès qu'un logement peut être attribué et lorsque le besoin s'en fait ressentir. Il a pour mission d'attribuer tous les logements du CLTB selon les critères définis dans le présent règlement. Il a pouvoir décisionnel sur toute question relative à l'attribution de logements aux candidats propriétaires, à la détermination de leur catégorie ou au nombre de chambres minimum de leur logement.

Il peut valablement se prononcer si deux membres sont présents et ses décisions doivent être prises à la majorité des deux-tiers.

À moins que l'un des membres du comité ou le coordinateur de l'asbl estiment qu'une réunion est nécessaire, les décisions peuvent se prendre par mail. Dans ce cas, au moins deux membres doivent avoir répondu et les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Dans les cas de litige concernant l'attribution d'un logement, le Comité d'Attribution doit tout mettre en œuvre pour résoudre ce litige avant que le logement ne soit vendu.

Comité de Recours

Le Comité de Recours est composé de quatre personnes, nommées par le Conseil d'Administration de la Fondation CLT Brussels : deux membres dudit conseil d'administration et deux personnes n'exerçant aucune fonction dans la Fondation.

Le Comité de Recours statue à titre définitif sur tous les recours relatifs aux décisions du Comité d'Attribution ou les recours d'un candidat propriétaire contre toute autre décision de l'Association CLTB le concernant.

² [Modification soumise au CA du 14/12/2017](#)

Il peut valablement se prononcer si la moitié de ses membres est présente et ses décisions doivent être prises à la majorité des deux-tiers.

À moins que l'un des membres du comité ou le coordinateur de l'asbl estiment qu'une réunion est nécessaire, les décisions peuvent se prendre par mail. Dans ce cas, au moins deux membres doivent avoir répondu et les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Si un membre du Comité de Recours a participé au Comité d'Attribution sur le cas évoqué, il ne peut participer au vote.

Le recours est adressé au Comité de Recours par lettre recommandée. Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent. Un recours ne peut être introduit que contre une décision datant de moins de trente (30) jours calendriers.

À partir de la date d'introduction du recours (cachet de la Poste faisant foi), le Comité de Recours statue sur le recours dans un délai de quarante (40) jours. Le Comité de Recours confirme ou réforme la décision contestée.

Dans cette dernière hypothèse et si la décision était en matière d'attribution, la décision du Comité de Recours porte tous les effets d'une décision d'attribution prise par le Comité d'Attribution. La décision prise sur recours est notifiée au requérant. Le candidat propriétaire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision de non-attribution d'un logement dispose dès lors du droit à l'attribution du premier logement adapté disponible (donc n'étant pas encore attribué).

Dans les cas de litige concernant l'attribution d'un logement, le Comité de Recours doit tout mettre en œuvre pour résoudre ce litige avant que le logement ne soit vendu.

À défaut de notification de la décision dans un délai de 40 jours faisant suite au dépôt à la poste du courrier recommandé introduisant son recours, le requérant peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Comité de Recours. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de 20 jours prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant rappel, le requérant n'a pas reçu de décision, son recours est réputé fondé.

4. LA DATE DE RÉFÉRENCE

La date de référence est pour chaque logement la date à laquelle le CLTB contacte les candidats propriétaires pour leur proposer ce logement.

Lorsque le CLTB propose plusieurs logements simultanément (comme lors de la composition d'un groupe-projet), la date de référence est identique pour tous ces logements.

5. LE MÉNAGE

Le ménage est la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères.

Pour déterminer le ménage, le Community Land Trust se base sur la composition de ménage à la date de référence.

Si un logement CLTB est acheté par plusieurs personnes, le ménage est déterminé par l'addition des compositions de ménage de chacun des acquéreurs.

6. LES REVENUS DU MÉNAGE

Quels revenus considérer ?

Les revenus sont : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants, telles que prévues dans le Code des impôts sur les revenus 1992.

Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus.

Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée;

Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment:

- l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987; le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1er janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1er juillet 1987.

Les revenus de quel membre du ménage ?

Les revenus du ménage sont les revenus globalisés de tous les membres du ménage, avec les tempéraments suivants, il tient lieu:

- de ne pas prendre en considération les revenus d'un enfant à charge,
- de ne pas prendre en considération les revenus d'un enfant célibataire de moins de 18 ans qui n'est pas à charge,
- de ne pas prendre en considération les revenus d'une personne de 75 ans ou plus.
- de prendre en considération à 50% seulement les revenus d'un enfant célibataire ayant entre 18 et 25 ans, d'un ascendant pensionné, et d'une personne handicapée,
- de prendre en considération la pension du membre du ménage pour qui l'année de référence est l'année qui précède sa mise à la retraite.
- de prendre en considération à 100% les revenus d'un enfant marié qui n'est pas à charge.

Les revenus ... à quelle période ?

Les revenus pris en compte sont ceux de l'exercice de référence (c'est-à-dire la période de revenus que le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale prendrait en compte à la date de référence).

7. LA CATÉGORIE DU MÉNAGE

Les revenus du ménage permettent de déterminer sa catégorie.

Pour les projets Verheyden, Vandenpeereboom, Mariemont et Anvers:

Se référer au tableau approuvé par le Gouvernement.

À l'avenir :

Le CLTB précisera chaque année les revenus d'admission (c'est-à-dire les revenus maximaux aux moments de l'attribution) et les revenus « planchers » (soit le « revenu minimum » utilisé pour le calcul des catégories) selon les types de ménage, selon la règle suivante :

- Le revenu d'admission à un logement CLTB sera le plafond d'accès à un logement social au 1er janvier de l'exercice.

Le revenu plancher sera le Revenu d'Insertion Sociale au 1er janvier de l'exercice.

- Pour les candidats qui sont déjà propriétaires d'un logement CLTB et qui demandent une mutation, le revenu d'admission sera le plafond d'accès à un logement modéré au 1^{er} janvier de l'exercice, c'est-à-dire 150 % du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition du ménage.³

Les catégories seront équitablement réparties entre ces deux extrêmes, selon la composition du ménage. Les catégories vont de A, les ménages aux revenus les plus élevés, à D, les ménages aux revenus les plus faibles.

Les candidats propriétaires âgés de 50 ans ou plus à la date de référence ont droit à un saut de colonne vers la droite (comme un enfant à charge en plus) pour le calcul de leur catégorie.⁴

Pour les montants mis à jour, voir le tableau « catégories et prix de vente » sur notre site internet, dans la rubrique devenir propriétaire avec le CLTB.

8. LA CATÉGORIE DU LOGEMENT

Le CLTB établit pour chaque immeuble un programme qui détermine la catégorie de chaque logement CLTB de cet immeuble.

À priori, la catégorie du logement est fixée de manière définitive. Le CLTB peut cependant décider de modifier la catégorie des logements pour de justes motifs.

- Logement de catégorie D : logement CLTB réservé aux ménages de catégorie D.
- Logement de catégorie C : logement CLTB réservé aux ménages de catégorie C et D.
- Logement de catégorie B : logement CLTB réservé aux ménages de catégorie B, C et D.
- Logement de catégorie A : logement CLTB accessible à tous les candidats propriétaires.

³ Modification soumise au CA du 28/01/2020

⁴ Modification soumise au CA du 08/09/2020

9. LE NOMBRE DE CHAMBRES DU LOGEMENT

Chaque ménage peut choisir librement le logement qui lui convient, il n'est pas limité dans le nombre de chambres qu'il souhaite.

Il existe deux tempéraments à cette règle :

1) Les grands logements (3 chambres et plus) sont prioritairement proposés aux familles nombreuses, c'est-à-dire les ménages dont la composition actuelle montre un besoin de 3 chambres ou plus⁵. Ce n'est qu'à la condition qu'aucune famille nombreuse n'ait manifesté son intérêt pour le logement pendant une période de 2 mois que le grand logement pourra être proposé à d'autres candidats propriétaires.

Sont prioritaires pour les logements 3 chambres :

- les ménages de 3 enfants ou plus
- les ménages de 2 enfants de genre (sexe) différent
- les ménages avec un ou plusieurs enfants qui hébergent leurs propres parents.

Sont prioritaires pour les logements 4 chambres ou plus :

- les ménages de 4 enfants ou plus
- les ménages de 3 enfants de genre (sexe) différent
- les ménages avec minimum deux enfants qui hébergent leurs propres parents.

Les enfants qui atteindront 25 ans à la date prévue de l'emménagement ne sont pas pris en compte pour l'octroi de la priorité, sauf si :

- ils sont porteurs d'un handicap,
- ils sont co-demandeurs, ou
- les parents signalent expressément que l'enfant continuera à occuper le bien.

Dans ces 3 cas, leurs revenus seront pris en compte également dans le calcul de la catégorie.

Les ménages qui ont des enfants en garde alternée qui n'apparaissent pas sur leur composition de ménage peuvent demander que ceux-ci soient pris en considération pour l'octroi de la priorité à condition de le justifier. Le Comité d'Attribution statue sur cette demande.

2) Si le nombre de chambres choisi est inférieur à ce que préconisent les normes ADIL au regard de la composition du ménage, le ménage doit justifier sa demande.

Le Comité d'Attribution statue sur cette demande en veillant à la salubrité du logement.

Concernant les normes ADIL, les âges sont calculés à la date estimée de l'emménagement.

10. ACHAT D'UN LOGEMENT CLTB

Pour acheter un logement CLTB, un ménage doit :

- manifester son intérêt pour ce logement
- se voir attribuer le logement

⁵ Modification du paragraphe soumise au CA du 28/01/2020.

11. MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR UN LOGEMENT CLTB

Conditions

Les conditions pour manifester son intérêt sont les suivantes :

1. Être valablement inscrit comme candidat propriétaire.
2. Être dans les conditions de revenus pour ce logement. Cela implique que :
 - au moins un des acquéreurs a des revenus, et que
 - les revenus du ménage perçus pendant l'année de référence ne peuvent dépasser les revenus maximum de la catégorie du logement.

Le plafond de revenus varie selon le type de ménages (personne isolée, ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu, ménage disposant d'au moins deux revenus) et est majoré par enfant à charge et par personne handicapée composant le ménage.

La preuve des revenus est apportée par l'avertissement extrait de rôle se rapportant aux revenus de l'année de référence ou éventuellement par toute autre pièce justificative dont la liste est établie par le CLTB.

3. Le candidat propriétaire, ou l'un des membres de son ménage, ou son ménage, ne peut, au moment où il manifeste son intérêt, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit.

Le Comité d'Attribution peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

4. Toute personne ne peut faire partie que d'un seul ménage candidat propriétaire, à l'exception des enfants à charge.
5. Au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers ou est en possession d'un document attestant qu'il a introduit une demande auprès de la Commission de régularisation, instaurée par la loi du 22 décembre 1999 concernant la régularisation du séjour de certaines catégories d'étrangers séjournant sur le territoire de l'État.
6. **Au moment de l'attribution, le candidat propriétaire doit prouver qu'il est raisonnablement en mesure de financer l'achat⁶.**

Manifestation d'intérêt

Un candidat propriétaire peut manifester son intérêt pour tout logement CLTB disponible auquel sa composition de ménage et sa catégorie lui donne accès.

⁶ [Modification soumise au CA du 28/01/2020](#)

Si un candidat propriétaire souhaite manifester son intérêt pour plusieurs logements CLTB en même temps, il doit préciser au CLTB son ordre de préférence. Il peut ainsi manifester son intérêt pour jusqu'à 5 logements CLTB simultanément.

Un logement CLTB est considéré comme disponible lorsqu'il est mis en vente, ou lorsque le CLTB constitue un groupe-projet.

La manifestation d'intérêt se fait au moyen d'un exemplaire original du formulaire « demande d'acquisition d'un logement CLTB ». Ce formulaire est établi par le CLTB. Il est envoyé ou remis, sur simple demande, par le CLTB aux personnes qui en font la demande. Le CLTB peut confier la diffusion des exemplaires à des tiers, selon les modalités qu'il détermine.

Ce formulaire doit être dûment complété et signé par le(s) candidat(s) propriétaire(s) [ainsi que par tous les autres membres majeurs du ménage impliqués dans l'achat](#). La candidature est adressée par lettre recommandée au siège de l'Association, ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date d'introduction.

À partir du moment où il manifeste son intérêt pour un logement CLTB, le candidat propriétaire ni aucun membre de son ménage ne peut devenir détenteur d'un logement en pleine propriété ou en usufruit autrement que par héritage, faute de quoi il est automatiquement considéré comme inéligible pour ce logement.

12. ATTRIBUTION DU LOGEMENT

Le Comité d'Attribution, attribuera chaque logement au candidat admissible qui a manifesté son intérêt pour le logement et qui bénéficie de l'inscription la plus ancienne dans le registre des candidats propriétaires, sauf :

1° lorsque l'attribution porte sur des logements adaptés à l'usage de personnes handicapées;

2° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques.

Le Conseil d'Administration du CLTB peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger à ces dispositions, sur base d'une décision motivée. Cette décision est prise, sur base d'un dossier complet et sur recommandation du Comité d'Attribution.

Les propriétaires de logement CLTB peuvent se porter candidats à l'acquisition d'autres logements CLTB [mais ils doivent justifier leur demande](#)⁷. Le candidat propriétaire qui introduit une demande alors qu'il a déjà été ou qu'il est propriétaire d'un logement CLTB doit avoir rempli toutes ses obligations antérieures envers la Fondation, faute de quoi sa candidature peut être jugée irrecevable. La décision de rejet de la candidature, dûment

⁷ [Modification soumise au CA du 28/01/2020](#)

motivée, est prise par le Comité d'Attribution et notifiée par envoi recommandé à l'intéressé.

Conséquences de l'attribution du logement

Le CLTB ne peut plus attribuer le logement à un autre ménage. Si le candidat propriétaire ne se désengage pas et obtient son crédit hypothécaire, il pourra devenir propriétaire de ce logement (propriétaire suivant le schéma CLTB, c'est-à-dire dans le cadre d'une emphytéose ou d'un droit de superficie).

Si le candidat propriétaire se désengage du projet, il est alors radié de la liste des candidats propriétaires. Il peut se réinscrire, mais il perd son ancienneté.

Si le candidat propriétaire n'obtient pas son crédit hypothécaire, il n'est pas radié de la liste et conserve son numéro d'ancienneté. Cependant, il ne pourra pas acquérir le bien. Le CLTB pourra donc attribuer le logement à un autre ménage.

13. PARTICIPATION À UN GROUPE-PROJET

Lorsqu'un candidat propriétaire est sélectionné pour participer à un groupe-projet, **il doit s'engager à participer aux réunions et à constituer une épargne pour le montant spécifié dans l'appel à candidats**⁸.

Si le candidat propriétaire n'assiste pas, sans justification, à trois réunions consécutivement, ou n'assiste pas à la moitié des réunions du groupe-projet, **ou si, par un comportement inadapté, il met en danger le bon fonctionnement du groupe ou du CLTB**⁹, le CLTB peut le radier de la liste des candidats propriétaires.

Cette décision doit être prise par le Comité d'attribution et confirmé par lettre recommandée.

Il perd alors son inscription dans le groupe-projet et son numéro d'ordre sur la liste des candidats propriétaires.

14. OBLIGATION DE BONNE FOI ET FAUSSE DÉCLARATION

En cas de fausse déclaration, la demande de logement sera réputée nulle.

Si le candidat est déjà devenu propriétaire d'un logement CLTB, il devra rembourser le subside indûment perçu, ainsi qu'une indemnité compensatoire de 10% de la valeur du bien telle qu'elle résultait de son estimation à l'entrée du candidat.

NOTE : Ce règlement n'est d'application pour les projets pilotes que dans la mesure où il est compatible avec les arrêtés de subventionnement reçus par la Fondation et avec les informations communiquées officiellement aux candidats propriétaires pour ces projets.

⁸ Modification soumise au CA du 08/09/2020

⁹ Modification soumise au CA du 08/09/2020