

Brochure d'information pour les candidat·es propriétaires



BIENVENUE !

Les projets de logements du Community Land Trust Bruxelles (CLTB) sont à première vue ordinaires. Pourtant, ils ont de nombreuses spécificités. Nous vendons des logements de qualité à des prix abordables à des personnes à faibles revenus.

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

Nos logements 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 voisin-es copropriétaires dans ce que nous appelons un 'groupe-projet'. Vous réfléchirez ensemble aux règles à respecter dans le bâtiment et à des activités que vous souhaitez réaliser. Ceci est essentiel parce que cela vous aidera en tant que propriétaire à assumer la gestion du bâtiment et à faire connaissance avec vos futur-es voisin-es 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-e propriétaire, vous devenez également membre de notre organisation. En tant que membre, vous pourrez participer à notre assemblée générale annuelle. Des (candidat-es) propriétaires siègent aussi dans notre organe d'administration où ils prennent part aux décisions concernant notre fonctionnement futur. Vous pouvez aussi prendre part aux diverses activités que nous organisons avec nos membres.

Vous l'aurez compris, même si en tant que propriétaire d'un logement CLTB, 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



L'INSCRIPTION AU COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

1. **Participez à une séance d'information.**
2. **Complétez le formulaire d'inscription** en ligne ou en version papier.
3. **Faites-nous parvenir une copie de votre carte d'identité** (et celle de votre conjoint-e) ou de l'inscription au registre des étrangers à l'adresse : welcome@cltb.be.
4. Vous recevez ensuite une **confirmation de votre inscription par e-mail, indiquant 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.

Le numéro de référence est déterminé par la date de participation à une séance d'information et est activé dès que vous avez complété et envoyé 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.

5. Nous vous tiendrons au courant **des mises en vente de logement par e-mail et en envoyant une alerte par SMS**. Vous trouverez également toute les informations sur notre site internet : www.cltb.be / acheter un logement. 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 est attribué. Les candidat-es sont sélectionné-es pour un logement en fonction de leur numéro de référence, de leur composition de ménage et de leur capacité financière.

Dès votre inscription au CLTB, vous devenez membre de notre association. Vous êtes invité-e une fois par an à notre Assemblée Générale, mais aussi à des évènements organisés par le CLTB comme des rencontres 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 dans la vie de notre communauté.



LE COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Que fait le Community Land Trust Bruxelles ?

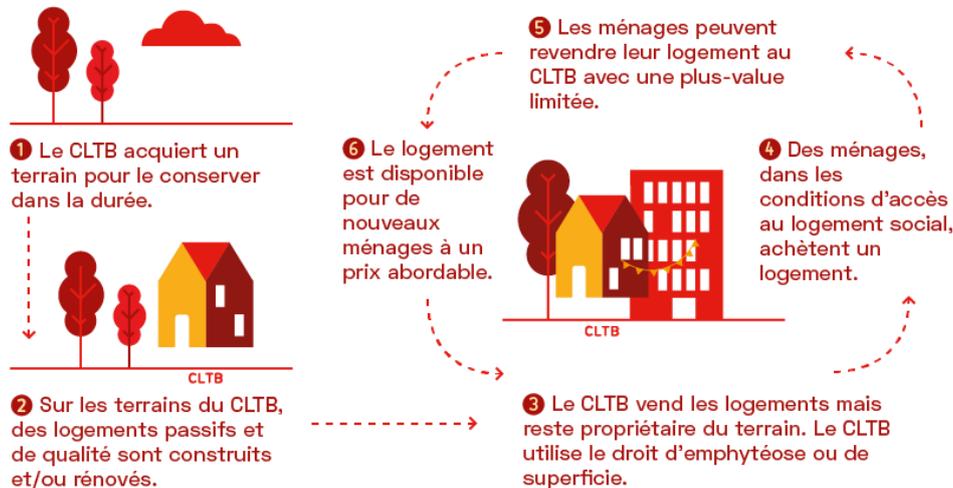
Le Community Land Trust Bruxelles offre aux Bruxellois-es à faibles revenus la possibilité de vivre dans des logements abordables, durables et de qualité.

L'action du Community Land Trust Bruxelles ne se limite pas à la production de logement. Il vise aussi à créer un sentiment de communauté dans les immeubles habités et une amélioration du vivre-ensemble dans les quartiers dans lesquels nous sommes actifs.

Comment ça marche ?

Le CLTB s'inspire des « Community Land Trusts » américains. Le modèle des Community Land Trust fonctionne de cette manière :

1. Le Community Land Trust Bruxelles achète un terrain.
2. Sur ce terrain, le Community Land Trust Bruxelles construit et/ou rénove des logements.
3. Le Community Land Trust Bruxelles vend les logements mais reste propriétaire du terrain.
4. Des ménages qui sont dans les conditions d'accès au logement social achètent un logement. Ils deviennent propriétaire d'un appartement pour une durée limitée (de 50 ans) renouvelable. Les logements sont abordables car les propriétaires ne paient pas le terrain.
5. La revente est possible mais à un prix limité afin que le logement reste abordable pour des revenus modestes, génération après génération.



Concrètement :

- Le Community Land Trust Bruxelles 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 personne répondant aux conditions d'accès et votre plus-value est limitée. Le but est d'assurer que les logements restent accessibles à des personnes qui n'ont pas accès à la propriété sur le marché privé.
- Des espaces collectifs pour les habitant-es sont souvent prévus dans les projets de logements. Des activités (écoles de devoirs, tables de conversation, ateliers de cuisine, etc.) peuvent être organisées dans ces espaces collectifs par les habitant-es.



LES CONDITIONS D'ADMISSION À UN LOGEMENT CLTB

Les conditions sont les suivantes :

- » Être majeur·e.
- » Être inscrit·e au registre de la population ou au registre des étrangers (au minimum le·la candidat·e.
- » **Ne pas** être déjà propriétaire d'un logement en Belgique ou à l'étranger.
- » **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 que vous avez éventuellement un apport personnel.
- » Verser une garantie de 2000 € dès que vous êtes sélectionné·e pour l'achat d'un logement. Le montant peut cependant varier d'un projet à l'autre.

Quand sont vérifiées ces conditions d'admission?

Tant que vous êtes majeur·e et qu'au minimum un membre du ménage réside officiellement en Belgique, vous pouvez vous inscrire sur notre liste.

Ensuite, c'est lorsque le Community Land Trust Bruxelles met en vente des logements et que vous êtes officiellement sélectionné·e que ces conditions d'admission doivent être respectées et seront vérifiées. Vous pouvez donc vous inscrire, 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 peut évoluer dans les prochaines années et avoir un impact sur vos revenus.



COMBIEN COÛTE UN LOGEMENT DU CLTB ?

Des catégories de revenus et de prix d'achat

Le prix des logements peut varier en fonction des revenus des ménages.

Les candidat·es sont réparti·es 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).

Les prix de vente des logements sont également répartis en 4 catégories de prix (A, B, C, D). Tous les logements ont la même qualité mais les logements en catégorie de prix D sont davantage subsidiés que les logements en catégorie A et coûtent donc moins cher.

Selon ce principe :

- Les logements en catégorie de prix D sont accessibles aux candidats en catégorie de revenu D uniquement.
- Les logements en catégorie de prix C sont accessibles aux candidats en catégorie de revenu C et D.
- Les logements en catégorie de prix B sont accessibles aux candidats en catégorie de revenu B, C et D.
- Les logements en catégorie A sont accessibles à tous les candidats (en catégorie de revenu A, B, C et D) mais sont aussi les plus chers.

Un·e candidat·e en catégorie D qui dispose d'une épargne suffisante et qui a la capacité d'acheter un logement plus cher peut se porter candidat·e 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·e candidat·e en catégorie A ne peut pas acheter dans une catégorie inférieure (B, C, ou D), car ces logements sont réservés à des personnes avec moins de revenus.

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'.

Le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée sont également considérés comme revenus. Les allocations familiales ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

Il faut prendre en compte les revenus de toutes les personnes faisant partie de votre composition de ménage au moment de votre candidature pour l'achat d'un logement.

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.

Comment calculer votre catégorie de revenus ?

Les tableaux ci-dessous permettent de déterminer la catégorie à laquelle vous appartenez, en fonction du nombre de personnes qui ont un revenu dans le ménage, du nombre d'enfants à charge et des revenus annuels.

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

Nombre d'enfants à charge	Isolé		Ménage 1 revenu						
	0	0	1	2	3	4	5	6	7
Catégorie A	27.499	30.555	33.174	35.793	38.411	41.030	43.649	46.268	48.887
Catégorie B	24.414	28.037	30.001	31.966	33.930	35.894	37.858	39.823	41.787
Catégorie C	21.329	25.520	26.829	28.139	29.448	30.758	32.067	33.377	34.686
Catégorie D	18.243	23.002	23.657	24.312	24.967	25.621	26.276	26.931	27.586

Nombre d'enfants à charge	Ménage 2 revenus et plus							
	0	1	2	3	4	5	6	7
Catégorie A	34.920	37.539	40.157	42.776	45.395	48.014	50.633	53.252
Catégorie B	31.311	33.275	35.239	37.204	39.168	41.132	43.096	45.061
Catégorie C	27.702	29.012	30.321	31.631	32.940	34.250	35.559	36.869
Catégorie D	24.094	24.749	25.403	26.058	26.713	27.368	28.022	28.677

Les montants sont indexés chaque année en janvier (ceci est la version pour 2024. Une version à jour est consultable sur notre site internet.

EXEMPLE

Un ménage avec un seul revenu, qui a 3 enfants à charge et qui dispose d'un revenu annuel de 26 000 € appartient à la catégorie C.

Remarque importante :

- Chaque personne handicapée adulte dans le ménage permet un saut de **deux** colonnes vers la droite.
- Chaque personne handicapée enfant dans le ménage permet un saut d'**une** colonne vers la droite.
- Les candidat-es âgés de 50 ans ou plus ont droit à un saut d'**une** colonne vers la droite également.

Combien coûte concrètement un logement du Community Land Trust Bruxelles ?

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

Prix de vente indicatifs en fonction du type de logement (en euro)

	Studio	1chb	2chb	3chb	4chb	5ch	
Surface indicative en m ²	47,5	73	93	119	137	153	M ²
Catégorie A	132.217	168.628	214.143	273.312	298.687	333.278	2.276
Catégorie B	115.187	146.819	186.358	237.759	259.803	289.852	1.977
Catégorie C	98.158	125.009	158.573	202.207	220.919	246.427	1.678
Catégorie D	73.279	93.146	117.981	150.266	164.112	182.986	1.242

Les montants sont indexés chaque année en janvier (ceci est la version pour 2024. Une version à jour est consultable sur notre site internet.

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

Pour calculer les coûts totaux de votre achat, il faut **rajouter entre 10 et 14 % au prix d'achat.**

Ceci comprend :

- Les droits d'enregistrement ou la TVA (6 % de la valeur de construction).
- Les frais de notaire et les frais d'actes.

- Les frais de crédit.

EXEMPLE

PRIX DE VENTE (Valeur de construction)	200.000 € (260. 000 €)
+ TVA 6% (de la valeur de construction)	15.600 €
+ Frais d'actes et de crédit	12.000 €
= COÛT TOTAL	227.600 €

Au moment de l'achat, il faudra également prévoir de payer :

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

Combien mon logement va réellement me coûter par mois ?

- Le remboursement du crédit à la banque → en fonction de votre situation
- Le loyer du sol ('canon'), à payer au CLTB → 10 € / mois indexable
- Précompte immobilier (= une taxe régionale payée par tous les propriétaires): le montant varie en fonction de la superficie du logement et de la commune → prévoir entre 80 et 170 € / mois (= entre 1000 et 2000 € / an)
- Charges de copropriété : fonds de roulement pour les frais communs dans l'immeuble (syndic, électricité et nettoyage dans les parties communes, ascenseur, assurances) et fonds de réserve (pour les gros travaux à prévoir) → entre 1 € et 1,5 € par m² en fonction des équipements de l'immeuble (soit entre 100 € et 150 € par mois pour un logement de 100m²)
- Charges individuelles (eau, électricité et chauffage) → étant donné que les logements sont bien isolés, vos charges de chauffage devraient être réduites. En revanche, vous payerez également l'entretien de votre logement passif (filtres, chaudières, ventilation ...).

Besoin d'aide pour analyser votre situation financière ?

Vous pouvez prendre contact avec un de nos partenaires :

Maison de quartier Bonnevie

Contact : Virginie de Romanet
Rue Bonnevie 40, 1080 Molenbeek
02 410 76 31
virginie.deromanet@bonnevie40.be

Cellule logement CIRÉ

Contact : Valérie Peiremans
Rue du Vivier 80-82, 1050 Ixelles
02 629 77 21
vpeiremans@cire.be

Convivence-Samenleven

Contact : Sylvie Bastin
Rue des Six jetons 56, 1000 Bruxelles
02 505 01 30

clt.logementsolidaire@convivence.irisnet.be

La Rue

Contact : André Lumpuvika
Rue Ransfort 61, 1080 Molenbeek
02 410 33 03
alump@larueasbl.be

Une Maison en Plus

Contact : Silvia Rollo Collura (en français)
Tom Itterbeek (en néerlandais)
Bd de la 2me Armée Britannique, 27, 1190 Forest
02/349 82 40
habitonsplus@unemaisonenplus.be



CONDITIONS D'OCCUPATION D'UN LOGEMENT CLTB

Vous vous engagez dans un groupe

Acheter au CLTB, c'est habiter avec ses futur-es voisin-es un immeuble en copropriété. Dès que vous êtes sélectionné-e pour un projet de logement concret, un trajet **obligatoire** commence avec le groupe de futur-es habitant-es. 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.

Une fois propriétaire, vous êtes responsable avec les autres copropriétaires de la gestion de votre immeuble. Cela demande un certain investissement en temps.

Acheter un logement du CLTB peut prendre du temps et demander de la disponibilité à tout le ménage. Car devenir propriétaire est un véritable projet de vie !

Vous respectez les conditions d'occupation

- Vous devez occuper vous-mêmes le logement que vous achetez.
- Vous n'êtes pas autorisé-e à louer le logement.
- Vous ne pouvez pas en faire d'autre usage que l'habitation (pas d'activité professionnelle).
- Les travaux sont autorisés (mais vous devez les signaler au CLTB si vous voulez qu'ils soient valorisés lors de la revente).
- Vous ne pouvez pas devenir propriétaire d'un deuxième logement.

Vous respectez les conditions de revente

La revente d'un logement passe toujours par le CLTB, qui sélectionne le-la prochain-e candidat-e en attente d'un logement sur la liste.

Le prix de revente sera toujours calculé selon la formule suivante :

Prix d'achat hors TVA et hors frais de notaire
+ 25% de la plus-value du bien
+ prise en compte des travaux effectués pendant l'occupation (et signalés au CLTB)
= prix de revente

EXEMPLE

Prix du marché à la revente	300.000€
Prix du marché à l'achat	260.000€
= plus-value	40.000€
Prix payé à l'achat hors frais	200.000€ (=227.600€ frais compris, cf supra)
+ 25 % de plus-value	10.000 € (25 % de 40.000 €)
+ Travaux valorisés	10.000 €
= Prix de revente	220.000 €



QUESTIONS FRÉQUENTES

Dans combien de temps pourrai-je acheter un logement ?

Le temps d'attente pour obtenir un logement sera plus ou moins long, en fonction :

- Du nombre de logements produits par le Community Land Trust Bruxelles.
- De votre numéro de référence.
- De votre composition de ménage (et de vos besoins en terme d'espace de logement).
- De votre catégorie de revenus et votre capacité financière.

Y a-t-il une priorité accordée à certain·es candidat·es ?

Le critère de priorité principal est votre numéro de référence.

Cependant :

- 5 % des logements sont réservés en priorité aux candidat·es dont le ménage compte une personne porteuse de handicap.
- Les logements adaptés sont réservés aux personnes à mobilité réduite.
- Les grands appartements (3 et 4 chambres) sont réservés en priorité aux familles nombreuses.

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

Vous êtes libre de manifester votre intérêt pour un projet du CLTB ou non. Refuser un logement ne change en rien votre priorité pour un prochain projet CLTB. Vous gardez votre numéro de référence pour une mise en vente suivante.

Par contre, une fois que vous avez posé votre candidature pour un logement et qu'il vous est octroyé, vous ne pouvez plus le refuser. Vous avez signé un document et vous êtes engagé·e dans le processus d'achat. Y renoncer vous fait perdre votre numéro de référence et la garantie de 2000 € que vous aurez versée.

Si on me contacte pour une mise en vente, est-ce que je suis sûr·e de pouvoir acheter un logement ?

Poser sa candidature pour un logement mis en vente ne signifie pas qu'il vous sera attribué. Le CLTB procède à une sélection des candidat·es qui réagissent à l'appel et remettent dans les temps demandés un dossier complet. Nous vérifierons vos revenus, votre composition de ménage, ainsi que votre capacité financière. Le logement vous sera réservé si votre choix correspond bien à votre profil et si vous êtes le·la candidat·e intéressé·e avec le numéro de référence le plus ancien.

Où dois-je faire une demande d'emprunt ?

Quand vous achetez un appartement, vous devez 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. Vous devez donc obtenir un crédit hypothécaire auprès d'un organisme financier, que vous remboursez ensuite mensuellement.

Le Community Land Trust Bruxelles vend les logements mais ne fait pas le crédit hypothécaire. Pour acheter, vous devez donc demander un crédit auprès d'un organisme de crédit. C'est eux qui valident si votre demande est réaliste et c'est à eux que vous rembourserez. Faire un crédit implique de payer des intérêts.

Vous êtes libre de choisir où vous souhaitez faire votre emprunt. Cependant, nous vous conseillons de le faire auprès du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Cet organisme de la Région de Bruxelles-Capitale applique des taux d'intérêt raisonnables et permet d'emprunter sans apport de 10% du prix du logement.

Nous vous conseillons de déjà faire une simulation de crédit au Fonds du Logement pour connaître votre capacité financière. Vous pouvez le faire en ligne (<https://websimu.wffl.be>) et prendre ensuite contact pour une simulation plus détaillée sur rendez-vous :

Fonds du Logement Bruxelles (crédits hypothécaires)

infopret@fonds.brussels

02 504 32 11

Faut-il une épargne pour pouvoir acheter ?

Si vous êtes sélectionné-e dans un projet de logement, vous devez déposer dans un délai très court une garantie de 2000 €. Cette garantie sera à verser au CLTB au moment de votre sélection pour l'achat d'un logement (probablement 2 ans avant l'emménagement).

En plus de cela, nous vous encourageons à épargner si possible un maximum dès votre inscription pour préparer votre projet d'achat. Cette épargne diminuera le montant que vous devrez emprunter, ou bien cela vous permettra peut-être d'acheter un logement dans une catégorie supérieure et donc d'augmenter vos chances d'achat.

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 vous poser est si le projet est réaliste financièrement, car cela dépend de votre situation et de vos éventuelles économies. Pour les personnes de plus de 50 ans, il sera plus difficile d'obtenir un crédit hypothécaire suffisant. 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. Jusqu'à 40 ans, vous pouvez donc emprunter sur une durée de 30 ans. Mais si vous avez 52 ans par exemple, la durée maximale de votre emprunt sera de 18 ans.

Est-ce que je peux revendre mon logement quand je veux ?

Vous êtes libre de revendre votre logement quand vous le souhaitez, MAIS ne le faites de préférence pas les 5 premières années. Cela risque de vous coûter cher, car vous risquez de ne pas récupérer les frais que vous avez investi dans l'achat. Par ailleurs, le Fonds du Logement a un 'droit de préemption' sur les biens qu'il finance et peut demander que vous versiez un dédommagement si vous revendez dans les 5 premières années en faisant une plus-value.

Est-ce que, après avoir acheté un logement au CLTB, je peux me porter candidat pour un autre logement du CLTB ?

Oui, si votre logement n'est plus adapté à vos besoins, vous pouvez vous porter candidat-e pour un autre logement. En revanche, ceci n'est possible qu'après 5 années suite à votre achat, à moins d'un changement de situation grave et imprévu.

Mes enfants peuvent-ils hériter de mon logement ?

Oui, cela est possible, sous certaines conditions.

» **Les héritier·ères veulent vendre ?**

Ils·Elles ont toujours droit à la valeur 'capitalisée' du patrimoine (ou l'argent de la revente).

» **Les héritier·ères veulent continuer à habiter le bien ?**

C'est possible durant les 30 premières années suivant la date d'achat. Ensuite, le CLTB va procéder à une vérification. Si l'héritier·ère remplit les conditions d'accès à un logement social

lors de son accession ou au terme des 30 ans, il peut rester dans le bien jusqu'au terme des 50 ans du droit de superficie, avec possibilité de renouvellement.
Si le CLTB constate que l'héritier·ère ne remplit pas les conditions d'accès à un logement social, alors le CLTB rachète le bien à l'héritier·ère.



CONTACT

Community Land Trust Bruxelles

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

Visite au bureau uniquement sur rdv

02/ 840 61 48

welcome@cltb.be

Accès : arrêt Louise

Métro ligne 2-6

Tram 8-92-93-97

Bus 54



Suivez-nous sur Facebook et YouTube !

Community Land Trust Bruxelles - Brussel

Site web : www.cltb.be