

## Intervention au Conseil communal du 17/12/18 de Benjamin Vokar, Conseiller communal dans le groupe ECOLO

Nous souhaitons réagir aux points 35, 36 et 37 de l'ordre du jour, qui concernent tous les trois la vente de biens immobiliers dans le centre-ville, à savoir des maisons ainsi qu'un immeuble de commerce et d'habitation.

En tant qu'individu, lorsqu'on hérite d'une maison en mauvais état on a généralement que deux choix. On la rénove ou on la vend. Mais dans les cas qui nous concernent, il semble que la majorité en place a opté pour une troisième voie, à savoir le non choix, l'attente...

En effet, durant plusieurs années, ces biens n'ont été ni rénovés, ni entretenus et au final on les vend à l'état de ruine – c'est écrit noir sur blanc dans l'un des actes – pour une somme finalement très réduite. Si on prend par exemple les deux maisons mitoyennes de la rue du môle, le lot est vendu pour une somme de 83 000€. Pour deux maisons ! Il ne faut pas demander dans quel état elles se trouvent aujourd'hui...

Outre le fait que la commune a perdu de l'argent, en laissant littéralement pourrir ces habitations, ce laissez-faire a également eu un impact non-négligeable en termes d'image pour le centre-ville. Cacher pendant des années des habitations en ruine derrière des bâches – même si ce sont de belles bâches colorées – ne projette pas vraiment l'image d'un centre-ville dynamique.

C'est d'autant moins compréhensible que durant toutes ces années la majorité a lancé des chantiers ambitieux, comme le déménagement de la maison communale ou le réaménagement du site du Paradis. Lorsqu'on voit l'ampleur de ces projets, il est difficile de comprendre pourquoi on n'arrive pas à gérer la rénovation de quelques maisons, pourtant situés stratégiquement dans le centre historique. C'est comme toujours une question de priorité...

Ce que je vous dis ici n'est pas neuf, c'est un constat que notre groupe martèle depuis des années. Et le sujet est d'ailleurs revenu souvent lors des deux journées de participation citoyenne consacrée au centre-ville que nous avons organisé en début d'année et l'an dernier. **Pourquoi est-ce qu'on laisse des maisons en ruine au lieu de les rénover ?** Dans les cas qui nous concernent, il est maintenant trop tard – les biens sont vendus et c'est désormais une affaire classée – mais plus largement il y a des questions à se poser sur la gestion de notre patrimoine par la régie foncière immobilière et de l'avenir que l'on souhaite pour le centre-ville brainois.

Mais loin de nous l'idée de rester uniquement dans la critique. Nous sommes déterminés à représenter une opposition constructive et c'est pourquoi nous nous concentrons ici sur l'affectation des recettes tirées de la vente de ces biens communaux. En effet, nous proposons d'utiliser cette somme pour un projet positif pour Braine-l'Alleud, à savoir la création du premier « Community Land Trust » de la commune.

La plupart d'entre vous connaissent sans doute ce dont il s'agit mais probablement pas tous dans cette salle, c'est pourquoi je vais vous résumer très brièvement en quoi ça consiste...

Un « Community Land Trust » (CLT) est une structure juridique sans but lucratif qui a pour but de favoriser l'accès à la propriété pour les publics les plus fragiles. On pense ici par exemple aux jeunes Brainois, qui souhaitent rester vivre dans la commune mais ne trouvent aucun logement dans leur budget ; ou encore à nos aînés qui sont parfois obligés de déménager mais ne trouvent pas de logement adapté dans leur quartier...

L'originalité d'un CLT c'est de scinder la propriété du sol du bien qui se trouve dessus. Le pouvoir public reste propriétaire du terrain même si le logement est vendu à un propriétaire privé.

Comment ça fonctionne ? Je vous l'explique avec un exemple.

Imaginons que la commune possède un petit immeuble avec trois appartements dans le centre-ville. Elle décide de mettre en vente les trois appartements, en précisant qu'elle souhaite les vendre à des propriétaires différents. Avec ce système, la commune conserve la propriété du terrain, ce qui fait que le prix de vente de chacun des appartements est automatiquement moins cher que le prix du marché. C'est le premier atout du système, **permettre à un public moins nanti d'accéder à la propriété.**

Une fois les appartements vendus, les nouveaux propriétaires s'y installent, ce qui **ramène de la vie dans le centre-ville.** C'est le deuxième effet positif pour Braine-l'Alleud. Si les propriétaires décident un jour de revendre leur bien, une partie de la plus-value tirée de la vente reviendra au Community Land Trust. La répartition dépend du contrat de base, pour notre exemple nous allons prendre une répartition de 50/50. Si l'appartement a été acheté à 100 000 € et est revendu des années plus tard à 160 000 €, le propriétaire empoche 30 000 € de plus-value mais la même somme est réinvestie dans le projet de Community Land Trust. Pour par exemple rénover un autre immeuble dans la commune... Et ainsi de suite pour chaque nouveau propriétaire.

Les avantages de ce système sont nombreux :

- ✓ Les publics les plus fragiles peuvent accéder plus facilement à la propriété
- ✓ On lutte contre la spéculation immobilière. En effet, quelqu'un qui cherche uniquement à faire un placement financier préférera investir ailleurs
- ✓ On rénove des bâtiments à l'abandon ; ce qui change durablement l'image et la vie d'un quartier
- ✓ Et enfin, et non des moindres, le système s'auto-alimente financièrement. Alors qu'aujourd'hui, lorsqu'un on vend un bien, la transaction est malheureusement définitive.

En conclusion, notre groupe se prononcera, comme par le passé, contre la vente de ces biens – car nous aurions préféré les rénover et les garder dans le giron communal. Mais nous proposons d'affecter l'intégralité du produit de la vente des biens mentionnés aux points 35, 36 et 37 à la création du premier « Community Land Trust » de Braine-l'Alleud. Et nous sommes tout à fait disposés à collaborer avec les services de l'urbanisme et la CCATM pour mettre sur pied un groupe de travail consacré à ce sujet.