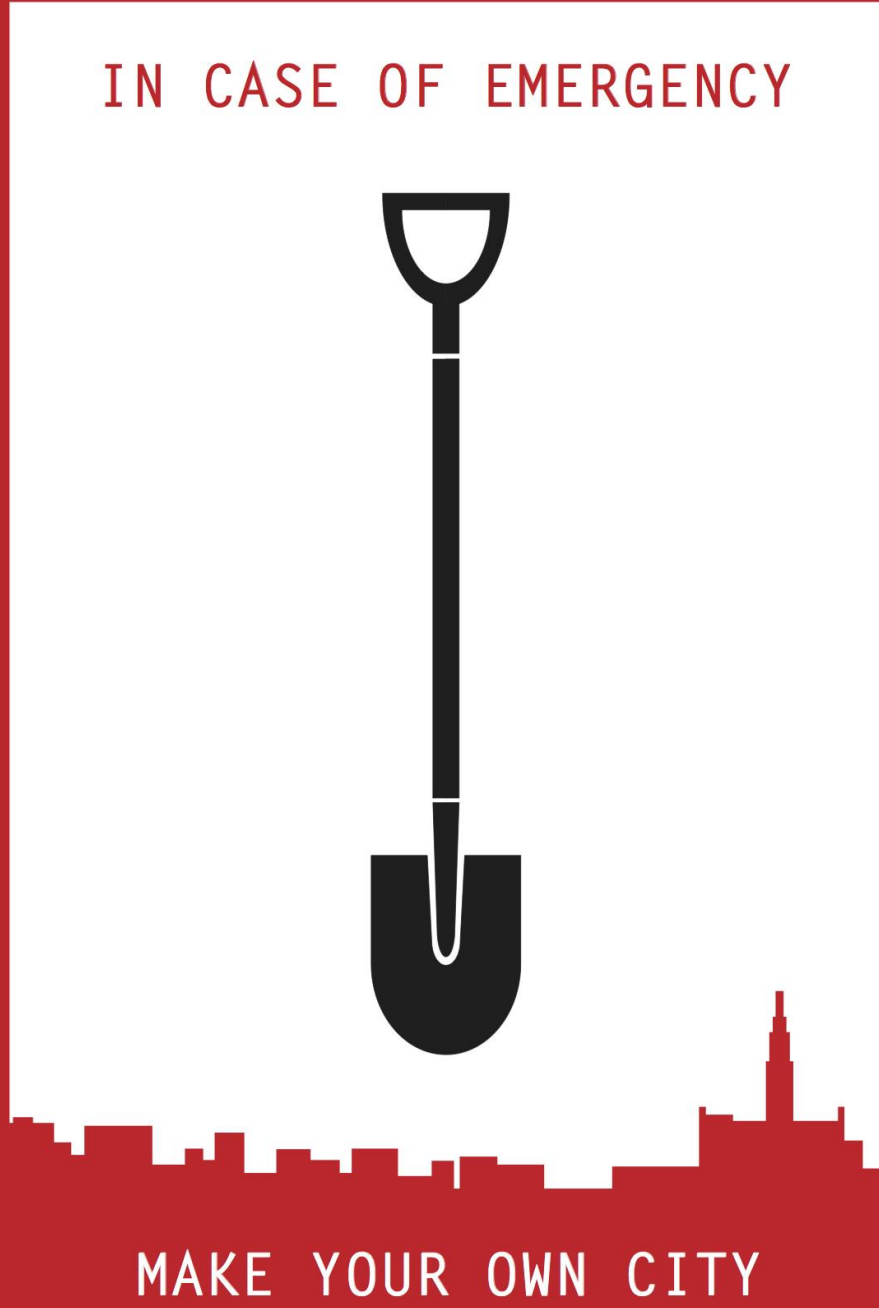
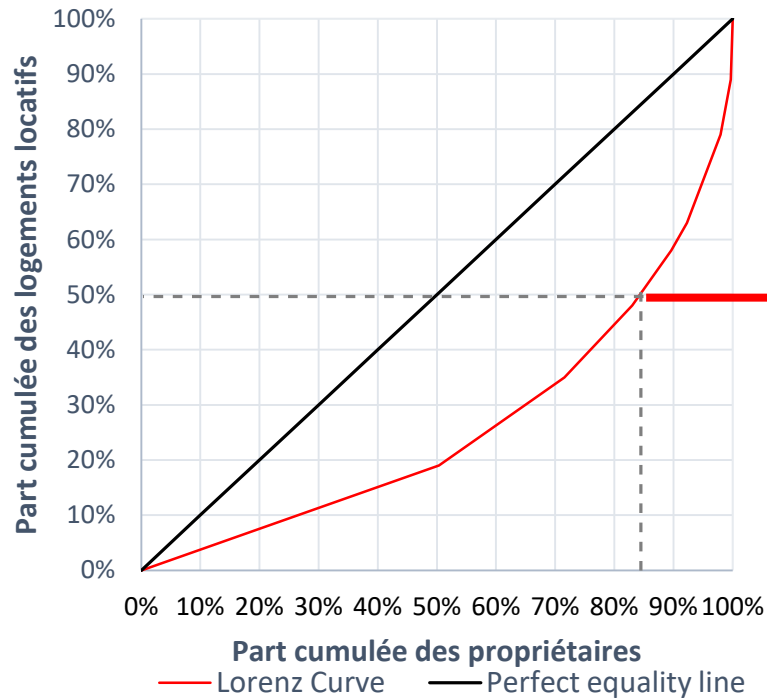


Commons Josaphat 2013-2018



Pourquoi?

Courbe de Lorrenz



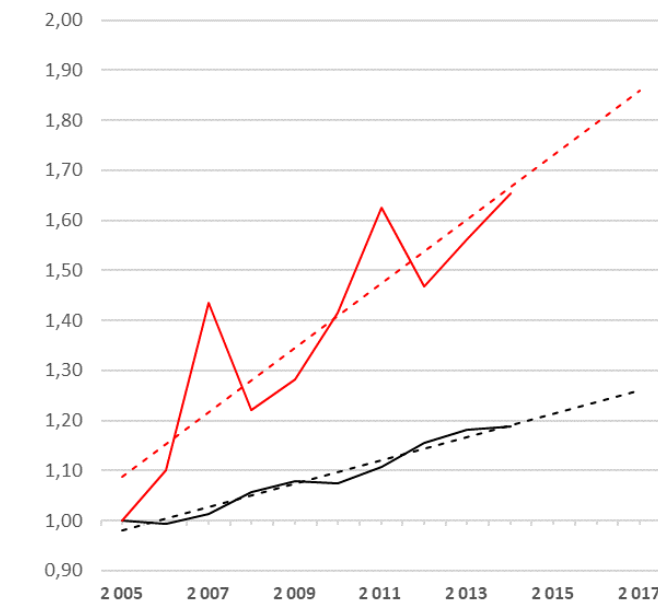
16 % des propriétaires possèdent 50% des logements

+ 50 % des propriétaires possèdent 1 seul logement

Les 10 000 plus gros propriétaires possèdent 100 000 logements

Pourquoi?

Evolution comparée des valeurs du foncier et des revenus médians des ménages (2005-2014)



Foncier: + 65 %

Revenus : + 19 %

— Revenu imposable médian des déclarations (€) — Foncier
--- Linear (Revenu imposable médian des déclarations (€)) --- Linear (Foncier)

Pourquoi?

Le capital spatial de la RBC

Valeur approximative du parc de logement bruxellois					
	Nombre (2015)	valeur moyenne (2017)	Valeur totale	augmentation annuelle	gain en valeur annuelle
appartement	304 520	€ 418 072	€ 127 311 145 336	5,09%	€ 6 484 556 226
maison	213 974	€ 245 766	€ 52 587 589 576	5,82%	€ 3 063 066 009
Total			€ 179 898 734 912		€ 9 547 622 235



Gain en valeur annuel du parc
bruxellois de logement:
+ - 10 milliards d'euros par an

Source: Statbel 2015 pour les valeurs moyennes et SPF économie pour le nombre d'appartements 2015

Pourquoi?

- Le patrimoine bâti appartient à très peu de monde
- Sa valeur ne cesse de croître, bien plus vite que la capacité des citoyens à participer à sa propriété.
- La valeur du patrimoine est liée à notre effort collectif, mais elle est captée par un très petit nombre



Les réponses aujourd'hui

- **Le logement social**

trop lent, insécure sur la propriété et peu approprié par les habitants

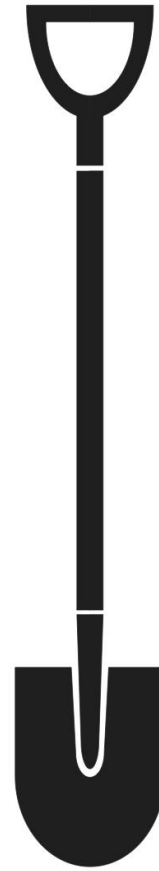
- **Le Community Land Trust**

encore trop lent et marginal

MAKE YOUR OWN CITY

Alors?

IN CASE OF EMERGENCY



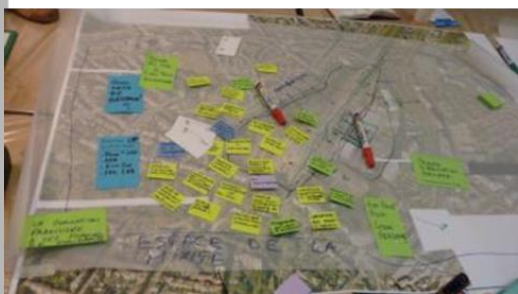
MAKE YOUR OWN CITY



Impression financée par / Druk Gefinancierd / Print Funded
E.R. / R.E. / V.U. : Franck Laetitia, 21 rue de la Source 1060 Bruxelles

commons.josaphat.wordpress.com

Cadre



- 24 ha de foncier
- +- 1600 logements prévus
- Question de départ?
 - Comment faire pour que ce **terrain passe d'une propriété publique à une propriété commune?**
 - Comment rendre commun la valeur gagnée par ces 1600 logements et les sortir des 180 milliards?

Définition de départ

Les biens communs sont des ressources que l'usage égoïste peut éteindre, mais que l'usage coordonné peut renouveler pour l'ensemble de ses utilisateurs.



Construire les accords



Définition affinée



Ecopower cvba



WIKIPEDIA



Ressources allant du plus tangible
(eau...)
au plus abstrait (les logiciels libres)

Gestion relevant de communautés, de
pouvoirs publics ou de régimes
hybrides

Définition affinée (suite)



Mobilisent tous

- Une action collective
- Implication systématique des utilisateurs dans la gestion
- Enjeu général de soutenabilité
- Une capacité de redistribution des ressources créées par la collectivité

Intelligence collective



Juin 2014 : +/- 50 idées remises



Modèle financier

DEPENSES

Fonction	Programme	Financement	Mode de calcul	Cout
Logement (100 % CLT)				
			montant moyen du subside dans le cadre du QD Tivoli équivalent à 39% du cout total	€ 65.714,29
		Valeur totale créée avec apport famille		€ 394.285.714,29
		30 % d'apport public	1800 logement avec 30 % d'intervention publique	
	1800 logements	+ 70% d'apport des familles		€ 118.285.714,29

infrastructure
crèche (400 pla

Espaces non
Parc public mar
Espace public d
Espace de prod

Espace de p
Espace de prod
et immatérielle

Cout total c

Valeur du q

Echéancier de récupération de la plus value par l'acteur porteur du terrain en fonction de l'inflation de l'immobilier et de l'effort de départ pour rester propriétaire du terrain

prix moyen d'un appartement à Schaerbeek	prix moyen d'un logement acquisitif	inflation de l'immobilier	Taux de récupération de la plus value sur les logements en emphytéose	Taux de récupération de la plus value sur les logements acquisitifs	nombre de logements privés	nombre de logements acquisitifs clt	ne modifier que les cellules en vert			année d'équilibre de l'opération			
280.568 €	212.493 €	5%	20%	6%	947	745				13			
	Année 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
prix d'un appartement privé (+5%/an)	280.568 €	294.596 €	309.326 €	324.793 €	341.032 €	358.084 €	375.988 €	394.787 €	414.527 €	435.253 €	457.016 €	479.866 €	503.860 €
plus value/appartement privé	- €	14.028 €	14.730 €	15.466 €	16.240 €	17.052 €	17.904 €	18.799 €	19.739 €	20.726 €	21.763 €	22.851 €	23.993 €
20% de la plus value	- €	2.806 €	2.946 €	3.093 €	3.248 €	3.410 €	3.581 €	3.760 €	3.948 €	4.145 €	4.353 €	4.570 €	4.799 €
plus value récupérable sur les logements privés	- €	2.656.979 €	2.789.828 €	2.929.319 €	3.075.785 €	3.229.575 €	3.391.053 €	3.560.606 €	3.738.636 €	3.925.568 €	4.121.846 €	4.327.939 €	4.544.336 €
prix d'un logement acquisitif	212.493 €	223.118 €	234.273 €	245.987 €	258.286 €	271.201 €	284.761 €	298.999 €	313.949 €	329.646 €	346.129 €	363.435 €	381.607 €
plus value / appartement acquisitif		10.625 €	11.156 €	11.714 €	12.299 €	12.914 €	13.560 €	14.238 €	14.950 €	15.697 €	16.482 €	17.306 €	18.172 €
6 % de la plus value		637 €	669 €	703 €	738 €	775 €	814 €	854 €	897 €	942 €	989 €	1.038 €	1.090 €
plus value récupérable sur les logements acquisitifs		474.922 €	498.668 €	523.601 €	549.781 €	577.270 €	606.134 €	636.440 €	668.262 €	701.676 €	736.759 €	773.597 €	812.277 €
plus value totale récupérable par l'acteur commun porteur du terrain		3.131.901 €	3.288.496 €	3.452.920 €	3.625.566 €	3.806.845 €	3.997.187 €	4.197.046 €	4.406.899 €	4.627.244 €	4.858.606 €	5.101.536 €	5.356.613 €
perte/gain pour l'acteur porteur du terrain	-5.241.883 €	-2.109.983 €	-1.953.388 €	-1.788.963 €	-1.616.317 €	-1.435.039 €	-1.244.696 €	-1.044.837 €	-834.985 €	-614.640 €	-383.278 €	-140.347 €	114.729 €
gain/perte si applicable à 8% de l'opération	-419.351 €	-168.799 €	-156.271 €	-143.117 €	-129.305 €	-114.803 €	-99.576 €	-83.587 €	-66.799 €	-49.171 €	-30.662 €	-11.228 €	9.178 €

Etalement dans le temps des rentrées liées aux reventes de logements en emphytéose et en CLT

Principes

- Le **foncier en commun**
=> appartient à un trust
- La revente se fait en **cédant une partie de la plus-value** au trust
 - 75 % de la plus value retirée du prix de revente en cas de CLT
 - 15 à 50 % en fonction des autres modalités (co-housing, habitat intergénérationnel, etc)
 - Logement en AIS rémunérant des parts de coopérateurs

Conclusion

ON AVAIT

- Un modèle intéressant
- Des soutiens financiers (épargne de la mutualité chrétienne, etc)
- Des porteurs de projets et des soutiens (Le CLT, le bMa, le Nid, ...)

MAIS

- Des pouvoirs publics hermétiques à la discussion (il faut produire du logement vite et le meilleur moyen, c'est de faire comme on a toujours fait).
- La SAU étant fermée, Commons Josaphat n'a plus vraiment d'objet

MAKE YOUR OWN CITY

Conclusion

LES AVANCÉES

- Contribution à une prise de conscience de l'importance de la maîtrise foncière en RBC
 - Josaphat peut-être en emphytéose
 - City Dev a lancé ses premières expériences en matière de logement)
- *Une occupation du terrain qui continue : Josaphaire*
- *Une thèse et deux mémoires sur le sujet*
- *Des minis îlots modèles qui fleurissent: CA LI CO à Forest (34 logements)*

MAKE YOUR OWN CITY

IN CASE OF EMERGENCY



La Gare de l'ouest?

Le Petit Château?

Schaerbeek Formation?

MAKE YOUR OWN CITY