

## FAQ EMPHYTÉOSE

### **Qu'est-ce que l'emphytéose ?**

L'emphytéose est un droit qui vous permet d'utiliser le terrain de quelqu'un d'autre pendant une durée déterminée.

Comment cela se passe-t-il concrètement chez citydev.brussels ? Si vous achetez un logement auprès de citydev.brussels sous le régime de l'emphytéose, vous achetez uniquement le logement et pas le terrain sur lequel il se trouve. Le terrain ne vous appartient pas. Vous le « louez » via une emphytéose de citydev.brussels. Le « loyer » que vous payez est le canon emphytéotique.

Vous achetez votre logement pour une durée spécifique, à savoir celle de la convention d'emphytéose. Lorsque celle-ci arrive à échéance, citydev.brussels vous verse une indemnité et elle redevient propriétaire de l'entièreté du logement.

### **Qu'est-ce que le canon emphytéotique ?**

Votre logement se trouve sur un terrain de citydev.brussels. Vu que vous utilisez ce terrain, vous payez chaque année une indemnité à citydev.brussels. C'est ce qu'on appelle le canon emphytéotique.

Les 20 premières années, citydev.brussels applique un « canon emphytéotique social ». Il s'élève à 1 % de la valeur du terrain.

Le canon emphytéotique est indexé chaque année sur la base de l'indice santé.

### **Combien de temps dure une convention d'emphytéose ?**

15 ans minimum et 99 ans maximum. C'est ce que stipule le Code civil. Pour le projet pilote Mairesse Garden, le conseil d'administration de citydev.brussels a décidé de fixer cette durée à 50 ans.

Après ces 50 années, le conseil d'administration peut décider de prolonger encore éventuellement votre convention d'emphytéose jusque 99 ans au maximum.

### **Quelle indemnité recevez-vous lorsque votre convention d'emphytéose arrive à échéance ?**

L'indemnité est calculée sur la base du prix conventionné, TVA comprise, que vous avez payé pour votre logement. Ce prix est indexé sur la base de l'indice santé.

Au terme de votre convention d'emphytéose, l'état de votre logement détermine si vous recevez la totalité de l'indemnité ou seulement une partie. Moins votre logement a été entretenu, plus basse sera l'indemnité. Votre logement a-t-il été bien entretenu ? Alors, vous recevrez la totalité de l'indemnité.

Pour calculer l'indemnité exacte, nous faisons appel à un expert indépendant. Celui-ci fait une proposition au conseil d'administration de citydev.brussels.

### **Comment tirez-vous profit de l'emphytéose ?**

Le grand avantage de l'emphytéose, c'est que vous ne devez pas acheter le terrain pour votre logement. Vous achetez uniquement votre logement. Cela fait une grande différence : le prix d'achat est moins élevé et vous devez donc moins emprunter auprès d'une banque. Ainsi, vous avez la possibilité d'acheter votre propre logement, même avec un budget limité.

### **À quelles conditions devez-vous répondre ?**

Aux conditions d'accès classiques pour un logement de citydev.brussels.

Pour une emphytéose, les conditions sont également d'application pendant 20 ans. Si vous souhaitez mettre en location ou revendre votre logement pendant les 20 premières années, vous devez respecter les conditions usuelles.

Et après ces 20 années ?

Vous pouvez simplement rester dans votre logement jusqu'à la fin de votre convention d'emphytéose. Le canon reste le même (1 %).

En principe, vous pouvez aussi mettre votre logement en location ou le revendre aux conditions que vous choisissez vous-même. Toutefois, le droit d'emphytéose subsiste. Le canon doit donc toujours et encore être payé à citydev.brussels.

Le montant du canon dépend du fait que l'acquéreur ou le locataire réponde ou non aux conditions d'accès classiques pour un logement de citydev.brussels. Si c'est le cas, le canon reste égal à 1 % de la valeur du terrain. Dans le cas contraire, le canon est majoré et s'élève à 4 % de la valeur du terrain.

### **En Belgique, des logements ont-ils déjà été vendus sous le régime de l'emphytéose ?**

Oui, bien sûr ! Dans les années 1970, l'entière de Louvain-la-Neuve dans le Brabant wallon a été développée sous le régime de l'emphytéose. À présent, environ 32.000 emphytéotes y habitent encore. D'autres exemples sont le Klein Begijnhof à Gand et le Havengeul à Nieuport.

## **Pourquoi citydev.brussels utilise-t-elle l'emphytéose ?**

Dans le contrat de gestion 2021-2025, le gouvernement a donné à citydev.brussels la mission de développer des projets pilotes créant du logement en ayant recours au démembrement du droit de propriété. Ici, le choix s'est porté sur l'emphytéose.

Nous avons beaucoup de bonnes raisons d'avoir recours à l'emphytéose :

1. Nous voulons que les terrains restent entre les mains des autorités publiques et, ainsi, contrer la spéculation. En restant propriétaire du terrain, citydev.brussels développe une stratégie à long terme. Plus il y a de terrains qui restent entre les mains de l'administration publique, moins l'aspect spéculatif de la valeur du terrain aura une influence. Ainsi, la différence de prix des terrains entre les différents quartiers sera aplanie à terme.
2. Nous voulons élargir notre champ d'action. Jusqu'à présent, il était impossible de construire des logements de citydev.brussels dans certains quartiers, car les terrains sont beaucoup trop chers. En ne vendant pas les terrains, citydev.brussels peut désormais proposer des logements à Saint-Gilles, Woluwe-Saint-Lambert...
3. Nous souhaitons que le prix des logements reste abordable. La vente classique de logements de citydev.brussels (où nous vendons simplement un logement et son terrain en pleine propriété) est plus complexe que jamais. Cela est dû à de nombreux facteurs : les terrains disponibles se font rares, beaucoup de sites sont pollués, le prix des matériaux augmente, il y a l'inflation, les taux d'intérêts fluctuent, la demande de logements abordables est plus grande que l'offre, etc. Pour pouvoir répondre à la demande de logements de qualité abordables, citydev.brussels a imaginé d'autres pistes que la vente classique. L'emphytéose en est une. Ainsi, citydev.brussels a déjà réalisé deux projets en emphytéose sur le site Tivoli à Laeken : un projet d'habitat groupé et un projet axé sur le Community Land Trust. Cependant, d'autres formes d'habitat alternatives sont encore à l'étude. Nous vous en dirons plus ultérieurement.