



# Bien se préparer pour acheter un logement

novembre 2018

The logo for CIRÉ, featuring the word "CIRÉ" in a bold, blue, sans-serif font. Above the letters "I" and "R" are three small orange dots, and above the letter "É" is a small orange arrow pointing to the right.

## Sommaire

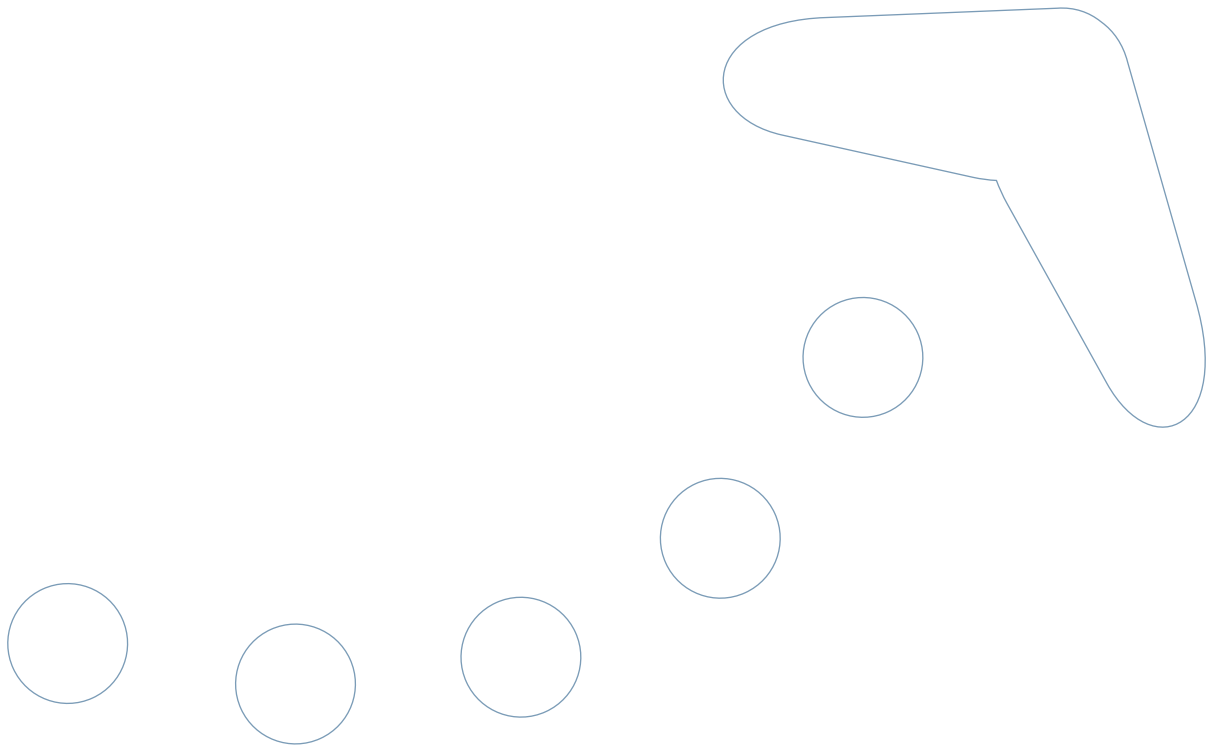
Un nouveau modèle de GECS au CIRÉ	3
Les GECS depuis 2003	4
La définition du projet GECS	4
Pourquoi un nouveau modèle GECS au CIRÉ ?	5
<b>Le nouveau modèle</b>	<b>6</b>
La phase d'information et d'inscription	6
La phase de préparation	6
La phase d'action	7
La phase post-achat	7
<b>Conclusion</b>	<b>7</b>

Par **Gilles Grossen**, service logement

Éditeur responsable : Sotieta Ngo - tous droits réservés - CIRÉ asbl 2018

## Un nouveau modèle de GECS au CIRÉ

Une nouvelle formule de Groupe d'Épargne Collective et Solidaire (GECS) a débuté en septembre 2018 au CIRÉ. À la différence des autres GECS, il sera continu et se déroulera en plusieurs phases : des changements pour mieux préparer les ménages face à un marché de l'immobilier toujours plus féroce ! Un retour sur la création des GECS et leur fonctionnement nous permettra d'analyser les raisons qui ont poussé le CIRÉ à revoir quelque peu le modèle<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Voir sur le site du CIRÉ « Un GECS permanent au CIRÉ à partir de septembre 2018 » et « Les groupes d'épargne en vidéo » <https://www.cire.be/les-groupes-d-epargne-en-video/>

## Les GECS depuis 2003

Pour des familles nombreuses ou des personnes d'origine étrangère, l'accès à un logement décent à un prix abordable peut s'avérer être un parcours de plus en plus complexe. Depuis plus de 20 ans, le service logement du CIRÉ accompagne des ménages dans leur processus d'accès au logement, initialement via l'aide à la recherche d'un logement à louer. Cependant, pour sortir du cercle infernal de la location et s'ancrer durablement en Belgique, beaucoup de ménages veulent acheter. Rembourser une mensualité de prêt semble équivalent voire, parfois, moins cher que de payer un loyer. Mais l'acompte à verser le jour de la signature du compromis de vente est un premier grand obstacle... C'est une somme que les familles n'ont généralement pas. A cela, s'ajoute la hausse constante du prix de l'immobilier et les frais « cachés » de la propriété (charges de copropriété, précompte immobilier...) qu'il faut très vite découvrir.

## La définition du projet GECS

En 2003, en s'inspirant des tontines<sup>2</sup>, le CIRÉ a mis en place le projet GECS, avec l'appui du Fonds du Logement bruxellois. Le principe est simple : une épargne collective, alimentée par les membres du groupe, que chacun peut mobiliser au moment venu pour compléter l'acompte à payer en cas d'achat. Si le Fonds du Logement octroie le crédit au ménage, il inclut dans le prêt hypothécaire le montant de l'acompte que le ménage a emprunté au groupe et, au moment de la signature de l'acte de vente, le reverse dans le compte commun. Ainsi, les autres familles peuvent aussi en bénéficier. L'épargne collective est donc en quelque sorte une avance qui permet de débloquer la situation. Au-delà de l'aspect financier, le GECS permet à ses membres de se soutenir. L'épargne, la formation à l'acquisition, l'accompagnement et la solidarité collective à travers l'échange d'expériences assurent, toutes ensemble, le bon fonctionnement du projet.

Deux premières expériences très enrichissantes furent menées par le CIRÉ : la première en 2003, lors de la mise en place du projet et la deuxième en partenariat avec des associations. Les deux groupes réunis ont rassemblé une quarantaine de ménages. Au-delà de la dynamique d'épargne impulsée par les familles, 50% des ménages ont réussi à acheter un logement, chose qu'ils n'auraient pas pu faire seuls.

Au fil du temps, d'autres organisations ont mis en place des GECS, avec l'appui du service logement du CIRÉ. Nous avons travaillé ensemble pour le démarrage et l'accompagnement du projet, ainsi que pour le suivi de quelques ménages. Depuis, une vingtaine de groupes ont vu le jour en Région bruxelloise et en Wallonie. En 2018, deux groupes se sont clôturés à Bruxelles et un en Wallonie et un GECS est encore en cours à Bruxelles. Chaque groupe est encadré par des associations mais se constitue en association de fait pour une durée de deux ans et demi. Les membres élisent un comité de suivi (président(e), vice-président(e), trésorier(e), secrétaire) qui gère alors l'association de fait. Tous les mois, les membres épargnent un montant défini ensemble et se rassemblent pour aborder des thèmes liés à l'acquisition (le rôle du notaire, les étapes d'une acquisition, les assurances, etc.)

<sup>2</sup> Des formes d'économie solidaire qui se pratiquent dans différentes communautés notamment africaines. Les membres cotisent ensemble mensuellement une certaine somme. À tour de rôle, selon le fonctionnement défini (tirage au sort, selon l'urgence...), le membre accède à une grosse somme, là où seul, il aurait fallu plus de temps pour la rassembler. C'est en quelque sorte le précurseur de la sécurité sociale mais à bien plus petite échelle.

Le CIRÉ est partenaire de chaque groupe et sert de plateforme d'échange rassemblant les acteurs qui encadrent ces groupes. C'est ainsi que la Coordination des GECS a été créée, permettant aux partenaires d'échanger sur les bonnes pratiques et les difficultés rencontrées, de se former, de créer une boîte à outils pédagogiques commune et d'améliorer le projet de chacun. Environ 150 ménages ont pu acheter un logement grâce à ces groupes. Malgré ce soutien, certains ménages à revenus modestes ont besoin de plus de temps pour améliorer leur situation et leur capacité d'achat... qui dépend aussi de l'évolution du marché immobilier, un facteur sur lequel nous avons peu de prise.

## Pourquoi un nouveau modèle GECS au CIRÉ ?

Au fil des groupes, quelques questions nous ont poussées à revoir le modèle créé en 2003:

- Pourquoi le nombre d'achats de logement a-t-il diminué dans certains groupes ?
- Quel rapport entre le pourcentage de réussite d'achat et le montant d'apport personnel ?
- Quel rapport entre le pourcentage de réussite et la préparation et l'accompagnement de chaque ménage ?
- Quelles réelles possibilités actuellement pour les plus bas revenus ?
- Deux ans et demi est-elle la durée idéale pour un GECS ?

Une fois les ménages sélectionnés dans un groupe, ils sont formés aux thématiques liées à l'acquisition et invités à chercher un logement à acheter endéans les deux ans et demi. Cette période limitée peut paraître très courte ou très longue, selon la situation de chaque ménage. **Adapter la durée du projet au rythme des ménages** nous paraissait important, pour qu'ils puissent rebondir en cas de difficultés (perte d'emploi, maladie à prendre en charge, divorce...) et que cela ne freine pas leur projet d'achat.

Le **Projet d'Épargne Préparatoire Solidaire (PEPS)**, mis en place en parallèle des GECS il y a quelques années, est un système d'épargne individuelle<sup>3</sup>. Il permet aux familles de **s'essayer à ce nouveau statut de propriétaire** et de se rendre compte de la faisabilité de leur projet d'achat. Ce projet les invite à épargner la différence entre leur loyer actuel et un éventuel remboursement de prêt hypothécaire (additionné d'un montant qui correspond aux frais liés à la propriété). Ils peuvent ainsi tester eux-mêmes leur capacité à faire face à une acquisition. En cas contraire, ils peuvent abandonner le projet sans conséquences ou tenter d'améliorer leur situation pour y arriver, par exemple en trouvant un travail, en faisant une formation qualifiante, en constituant un capital de départ... A la différence d'un GECS « classique », où les membres économisaient directement un montant fixe décidé par le groupe (environ 80€), sans avoir l'occasion de s'essayer à l'épargne d'abord.

3 Épargne faite au CREDAL

L'accompagnement des ménages dans leur parcours d'achat est déterminant. C'est pour cela que nous avons voulu renforcer davantage cet aspect, entre autres en mettant en place **un système de parrainage**, inspiré notamment des projets GECS d'Habitat et Humanisme. Une des clés de réussite de leurs projets est, sans doute, l'accompagnement offert par une dizaine de volontaires, qui parrainent chacun un à deux ménages. Nous avons d'ailleurs lancé un appel à volontaires sur le site du CIRÉ.

Dans le type de GECS « classiques », l'accompagnement était assuré normalement jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Dans la nouvelle formule, nous introduisons de manière systématique un **accompagnement post-achat**. En effet, il arrive souvent qu'après avoir acheté, les ménages doivent faire face à des travaux de remise en conformité ou à d'autres situations complexes.

Au niveau structurel, l'équipe du service logement du CIRÉ a décidé **de prendre en charge la gestion du groupe**, qui auparavant était gérée par ses membres, avec l'appui du coordinateur du projet. Cette nouveauté permet aux membres d'entièrement se concentrer sur leur projet d'achat. En effet, de moins en moins de porteurs de projets GECS reconduisaient l'expérience, faute de moyens financiers et humains et le service logement du CIRÉ avait envie de se réapproprier la gestion du projet, permettant ainsi à un maximum de ménages d'y participer.

## Le nouveau modèle

Le nouveau modèle, mené depuis septembre 2018 est donc un projet permanent, sans durée limitée. Il est adapté au rythme des ménages qui s'y inscrivent et inclut quatre phases : l'information et l'inscription, la préparation, l'action et le post-achat.

### LA PHASE D'INFORMATION ET D'INSCRIPTION

Elle permet aux ménages intéressés de prendre connaissance du projet après avoir évalué leur capacité d'emprunt via un bilan financier fait par le Fonds du Logement. Suite à la séance d'information au CIRÉ, le ménage confirme son intérêt en participant à un entretien individuel qui permet de passer en revue sa situation financière. C'est ainsi que son inscription au projet est confirmée. Avec le CIRÉ, le ménage décide alors du montant à épargner pour arriver à une situation très proche de celle qu'il aurait en cas d'achat d'un logement. Alors, il peut commencer son épargne individuelle (PEPS) chez CREDAL.

### LA PHASE DE PRÉPARATION

Si le ménage remplit les conditions de base (notamment l'âge et le titre de séjour permanent), qu'il a commencé son épargne individuelle et que sa situation laisse entrevoir une issue positive à terme, il entre dans la phase de préparation. Il est invité à suivre cinq formations qui lui permettront d'avoir une vue d'ensemble sur son parcours d'achat, la gestion de son budget, le marché immobilier et les implications légales d'acheter seul ou en couple. Chaque année, le CIRÉ organise deux cycles de ces cinq formations. Ainsi, si une personne veut s'inscrire en cours de route, elle peut rejoindre la phase de préparation en septembre ou en janvier.

---

## LA PHASE D'ACTION

Après avoir terminé cette phase préparatoire, ceux qui se sentent prêts rejoindront, de commun accord avec le CIRÉ, la phase d'action qui leur permettra de concrétiser leur projet d'achat. Dès lors, ils commenceront à contribuer à l'épargne collective de 80€ sur un compte spécifique géré par le CIRÉ. Nous les encourageons à continuer leur épargne individuelle quand elle est supérieure à 80€. Durant cette phase, un référent les accompagne pour les visites et autres démarches. Des ateliers de formation et/ou d'échanges d'expériences sont organisés tous les mois et permettent d'approfondir certaines thématiques (la copropriété, les assurances...). L'épargne collective peut donc être utilisée par tous les participants pour compléter l'acompte. Le mécanisme reste identique au projet d'origine. Une fois que le ménage a acheté un bien, il continue l'épargne collective pendant un an à compter de son premier versement sur le compte commun. C'est une question de solidarité envers les autres participants qui pourront, eux aussi, faire appel à ce compte.

---

## LA PHASE POST-ACHAT

Les ménages qui ont acheté leur logement seront dès lors accompagnés individuellement pour les dernières modalités : mises en conformité et demande de primes à la rénovation en cas de travaux. Chaque ménage sera invité à partager son parcours d'achat avec les autres participants du GECS. Un an après son premier versement, il récupère ce qu'il a investi dans l'épargne collective.

## Conclusion

Le service logement du CIRÉ se lance donc dans une nouvelle aventure ! Même si d'autres GECS sont en cours et que d'autres verront encore le jour, il est certain que mieux préparer les ménages en amont permettra de faciliter leur implication que ce soit dans le GECS du CIRÉ ou dans un autre.

Il est encore trop tôt pour tirer des conclusions, mais le projet est bien en route ! Un premier groupe de 30 membres a commencé ses formations en septembre 2018. Nous avons commencé les séances d'information en février 2018, ce qui est déjà réjouissant. La suite sera un défi, mais nous sommes sûrs qu'être préparées, accompagnées de manière plus intensive et suivies jusqu'à la conformité des travaux permettra aux familles de mieux réussir leur projet d'achat !



## Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers

Créé en 1954, le CIRÉ est une structure de coordination pluraliste réunissant 24 organisations aussi diversifiées que des services sociaux d'aide aux demandeurs d'asile, des organisations syndicales, des services d'éducation permanente et des organisations internationales. L'objectif poursuivi est de réfléchir et d'agir de façon concertée sur des questions liées à la problématique des demandeurs d'asile, des réfugiés et des étrangers.

### CIRÉ asbl

rue du Vivier, 80-82 | B-1050 Bruxelles

t +32 2 629 77 10 | f +32 2 629 77 33

cire@cire.be | www.cire.be

 Votre soutien compte ! Faites un don

IBAN : BE91 7865 8774 1976 - BIC : GKCCBEBB

### Les organisations membres

- Aide aux personnes déplacées (APD)
- Amnesty international
- Association pour le droit des étrangers (ADDE)
- BePax
- Cap migrants
- Caritas international
- Centre d'éducation populaire André Genot (CEPAG)
- Centre social protestant
- Convivium
- Croix-Rouge francophone de Belgique (département accueil des demandeurs d'asile)
- CSC Bruxelles-Hal-Vilvorde
- CSC Nationale
- Équipes populaires
- FGTB Bruxelles
- Interrégionale wallonne FGTB
- Jesuit refugee service – Belgium (JRS)
- Médecins du Monde
- Mentor-escale
- Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie (MRAX)
- Mouvement ouvrier chrétien (MOC)
- Olivier 1996
- Présence et action culturelles (PAC)
- Point d'appui
- Service social de Solidarité socialiste (SESO)
- Service social juif (SSJ)
- Union des Progressistes Juifs de Belgique (UPJB)