

Le développement de Community Land Trust à Bruxelles



Table des matières

Introduction.....	2
Chapitre 1 : Principes de base.....	3
1. Séparation du foncier et du bâti.....	3
2. Création de logements accessibles à perpétuité	4
3. Gestion démocratique par la collectivité	5
4. Insertion territoriale poussée.....	6
5. Accompagnement des habitants.....	6
6. Mixité.....	7
Chapitre 2 : Historique des Community Land Trust.....	7
Chapitre 3 : Faisabilité des CLT en Belgique.....	7
1. Une structure juridique adaptée	8
Le droit de superficie et le droit d'emphytéose.....	8
La coopérative	8
2. Acquisition et financement des terrains	9
Subsides.....	9
Dons et héritage	9
Les contrats de quartiers.....	9
Les groupes d'épargnes solidaires.....	9
Les réserves foncières publiques.....	10
Les œuvres paroissiales.....	10
L'acquisition de logements vides	10
Rachat à des propriétaires privés.....	10
Les logements sociaux.....	10
Les campings permanents	10
Chapitre 4 : Les CLT à Bruxelles.....	11
1. Charte du CLT bruxellois.....	11
2. Projets bruxellois.....	11
Abatan	13
Vandepereboom.....	13
Au Quai	13
Verheyden	14
Chapitre 5 : Notre avis	14
Bibliographie.....	15

Introduction

« Les Community Land Trusts (CLT) sont des structures juridiques sans but lucratif proposant à la vente des logements abordables à des personnes disposant de bas revenus. Dans le cadre de ce système, la propriété du sol est séparée de la propriété du logement. » (Bernard N., 2010)

Ces structures constituent une forme intermédiaire entre l'acquisition d'un logement public et l'acquisition d'un logement privé sur le marché immobilier. Elles permettent de se soustraire aux logiques spéculatives du marché immobilier, sans pour autant se reposer sur les pouvoirs publics.

En mai 2010, une charte pour la fondation d'une CLT à Bruxelles a vu le jour. Cependant, aucun projet n'est mis en place actuellement. L'objet de ce travail sera donc principalement basé sur une présentation théorique de l'outil, de ses principes, de son histoire, de son application à l'étranger. Nous présenterons tout de même l'état d'avancement du CLT sur Bruxelles et nous donnerons notre avis quant à la pertinence d'utiliser cet outil pour remédier à la crise du logement de la capitale.

Chapitre 1 : Principes de base

Il existe différents modes de fonctionnement des CLT. Tous ne sont pas identiques. En effet, les mécanismes de mise en place et de fonctionnement des CLT peuvent différer d'un pays à l'autre, d'une région à l'autre et même d'un cas à l'autre. L'objectif étant de répondre au mieux aux problèmes locaux, des options différentes peuvent être prises selon la localisation, la taille, le statut (privé ou public),... Comme nous le verrons pour les exemples de Bruxelles, chaque CLT est étudié au cas par cas afin de maximiser les opportunités.

Cependant, quelques principes de base sous-tendent le modèle et sont partagés par la plupart des CLT. Nous relevons six grands principes pouvant être attribués à ces structures :

- la séparation entre la propriété foncière et la propriété de l'immeuble ;
- la création de logements accessibles à perpétuité ;
- une gestion démocratique par la collectivité ;
- une insertion territoriale poussée ;
- l'accompagnement des habitants ;
- une mixité sociale ainsi qu'une mixité fonctionnelle du bâti.

Nous approfondissons ci-après ces principes.

1. Séparation du foncier et du bâti

Lors de la création d'une CLT, la première étape est la constitution d'un patrimoine foncier et immobilier en propriété collective. Les différents moyens d'acquisition seront discutés par la suite pour le cas de Bruxelles.

Un des grands principes de la CLT, pour ne pas dire le principal, est l'acquisition mixte. C'est-à-dire que le trust reste propriétaire du foncier et que le bien immobilier est acquis par un particulier. Le trust peut soit acquérir des biens fonciers sur lequel l'acquéreur fera construire sa propriété, soit il acquiert des biens immobiliers qu'il revend à un acquéreur. Le trust peut également rester propriétaire d'un bâtiment et le louer à des fins commerciales, culturelles, ou autres. Cela lui permet de s'assurer des rentrées financières régulières.

Tous les membres du trust peuvent alimenter le capital servant à l'acquisition des biens. Tout investisseur extérieur peut également prendre part financièrement à la création du trust pour autant qu'il perçoit directement un intérêt lié au trust. Notons que les investisseurs privés, souvent poussés par l'objectif de la rentabilité, sont peu attirés par les CLT, dont le souci est le bénéfice social et non la rentabilité.

Le trust est constitué avant l'achat des terrains et des biens immobiliers. L'ensemble des futurs propriétaires et locataires est déterminé en fonction de la structure du ménage et de sa capacité d'emprunt. Ces deux critères sont vérifiés par le trust dans la procédure d'accompagnement des ménages.

Une fois que l'ensemble des futurs usagers est défini, le trust peut acquérir les biens fonciers et immobiliers. Les ménages sont aidés par le trust et les subsides régionaux pour rénover leur

logement afin qu'ils répondent aux normes de basse énergie ou pour construire leurs bâtiments selon les normes passives. En effet, ce sont toujours les propriétaires qui prennent en charge les travaux portant sur le bien immobilier afin qu'ils puissent bénéficier des aides à la rénovation. De plus, si la rénovation était réalisée par le trust la TVA s'élèverait à 21 %, ce qui provoquerait une augmentation importante de la valeur du bien.

L'acquéreur dispose d'un droit d'usage perpétuel sur le foncier moyennant un loyer symbolique. Un ménage qui acquiert un bien dispose de tous les droits d'un propriétaire sous deux conditions :

- Il doit occuper le bien lui-même ;
- lorsqu'il vend son bien, il reçoit le montant de son emprunt de départ majoré d'un pourcentage de la plus-value prise par son bien, à savoir 25 %.

Dans le cas où le propriétaire d'un bien souhaite y apporter des modifications, celles-ci seront entièrement à sa charge, comme pour tout propriétaire immobilier. Il pourra disposer des conseils du CLT en matière de rénovation ou autres. Il peut également bénéficier d'un prêt s'il a déjà remboursé la moitié de son premier prêt.

2. Création de logements accessibles à perpétuité

Les logements acquis par le trust resteront accessibles à des ménages disposant de faibles revenus à perpétuité. Deux éléments le justifient. Tout d'abord, le mécanisme du verrouillage du subside (expliqué ci-dessous). Le subside apporté par le CLT, à savoir le retranchement du prix du foncier, est renouvelé à chaque revente. La deuxième justification concerne le droit de préemption. Celui-ci est toujours appliqué par le CLT de manière à ce que les logements restent dans son sillon.

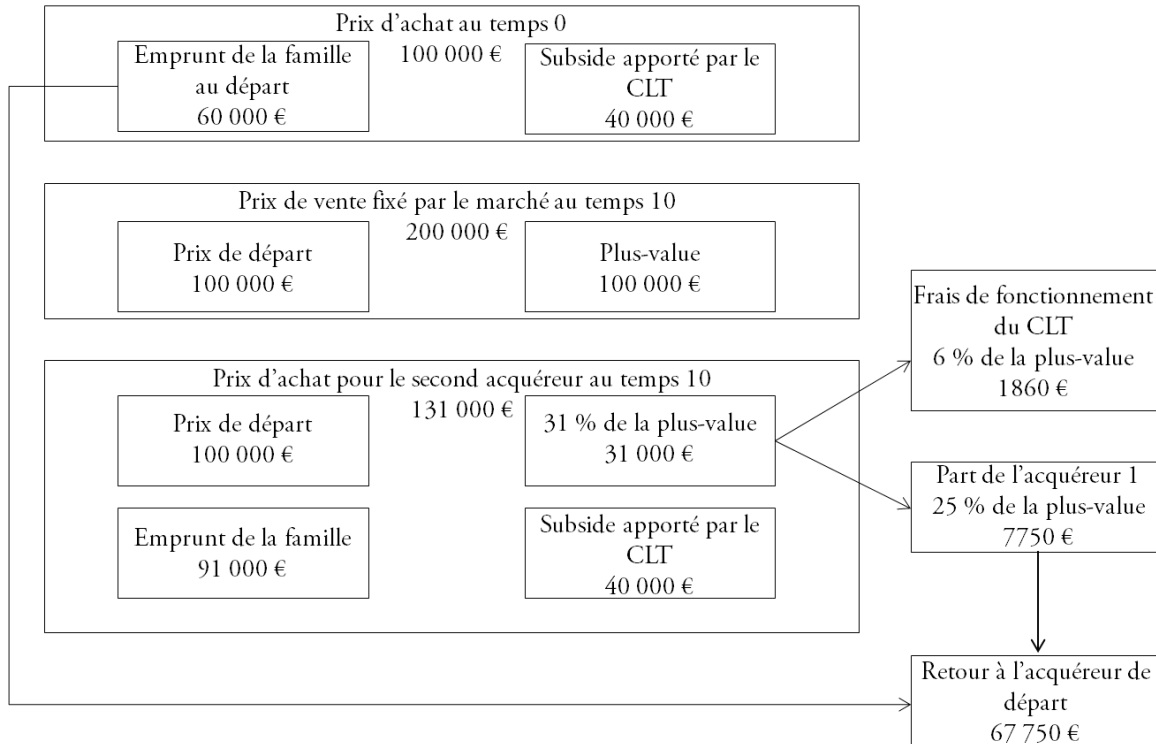
Le prix est fixé à un niveau susceptible d'être atteint par les revenus les plus bas, avec tout de même la contrainte de la viabilité du projet.

Le schéma ci-dessous illustre le mécanisme de fonctionnement du CLT lors de la vente et de la revente d'un bien ainsi que le mécanisme de verrouillage du subside.

Au temps 0, le prix d'achat d'un bien s'élève à 100 000 €. Ce prix comprend le logement et le terrain. Le ménage acquéreur achète le bâtiment au prix de 60 000 € et le trust acquiert le terrain au prix de 40 000 €. Au temps 10 (dix ans plus tard), le ménage souhaite revendre son bien. Celui-ci doit être revendu à une autre famille répondant aux conditions du trust. Le bien (terrain et logement) est expertisé et la valeur est fixée à 200 000 €. Par rapport au prix de départ (au temps 0), la plus-value acquise par le bien est de 100 000 €. Le prix d'achat pour le second acquéreur s'élève à 131 000 €, soit le prix d'achat au temps 0 auquel il faut ajouter 31 % de la plus-value du bien. Comme pour le premier acquéreur, le CLT apporte la somme du terrain, soit 40 000 € et la famille emprunte le reste pour l'achat du logement, à savoir 91 000 €. Les 31 % de la plus-value sont redistribués de la manière suivante : le CLT garde 6 % pour son fonctionnement et les 25 % restants reviennent à la famille de départ qui revend son bien. Au total, celle-ci récupère la somme qu'elle a empruntée pour acheter le logement (60 000 €) et 25 % de la plus-value acquise par son bien.

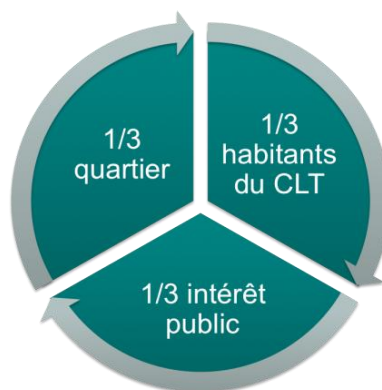
En conclusion, ce mécanisme permet de soustraire le bien immobilier de la spéculation du marché et de l'acheter à un prix diminué. Il permet également aux ménages acquéreurs de toujours bénéficier

d'un subside, correspondant au prix du foncier. Enfin, il permet au trust d'internaliser une partie de la plus-value pour son bon fonctionnement.



3. Gestion démocratique par la collectivité

Le conseil d'administration du trust est composé de trois types de membres. Tout d'abord, les personnes ayant un lien contractuel avec le Community Land Trust sont automatiquement membres de la CLT et susceptibles de participer à l'organe de décision. Cette catégorie comprend tous les ménages qui sont propriétaires d'un logement, et les particuliers qui louent un espace pour y implanter une activité (d'économie sociale). Ensuite, toute personne physique ou morale qui a un intérêt quelconque dans le trust peut également devenir membre. Il s'agit des riverains et des utilisateurs du quartier. Enfin, le conseil d'administration est composé des pouvoirs publics. Ils représentent l'intérêt général et apportent des financements publics nécessaires à la croissance du trust. Chacune des trois catégories dispose d'un tiers du pouvoir de décision.



Les membres de la CLT peuvent également participer à la constitution du capital du trust. Cela peut se faire via différentes façons qui ont été expliquées ci-dessus.

Dans le cas où un propriétaire souhaite quitter le CLT, il revend son bien comme il a été expliqué ci-dessus. Dans le cas d'un investisseur, il revend simplement ses parts à la coopérative, comme dans toute société. En Belgique, le trust ne disposera pas d'une coopérative dans un premier temps. L'investisseur devrait revendre ses parts à une coopérative d'épargne solidaire comme crédal. À terme, le trust aura sûrement une coopérative. Dans le cas de certificats immobiliers, le montant investi est récupéré petit à petit. En effet, le détenteur d'un certificat immobilier récupère une partie de sa mise à chaque loyer. Le retour sur l'investissement est plus élevé qu'un investissement « banal » dans le trust.

Il faut être créatif pour trouver toutes les solutions possibles et ne pas toujours reposer sur les subsides publics. Les situations sont souvent traitées au cas par cas.

4. Insertion territoriale poussée

Plusieurs éléments de fonctionnement du Community Land Trust permettent une meilleure insertion territoriale. Nous citerons :

- **Intégration environnementale** : toutes les rénovations doivent répondre aux normes de basse-énergie et les constructions neuves sont passives. L'intérêt d'une telle mesure est que les ménages peuvent bénéficier d'aides financières (ex. eco-pack). De plus, la part du budget que les ménages devront accorder à l'énergie sera moindre. Et dans le cas où on assiste à une flambée des prix de l'énergie, les familles n'en sont pas trop affectées et conservent de la sorte la possibilité d'être propriétaire de leur bien.
- **Intégration sociale** : les riverains des quartiers environnants sont amenés à prendre part dans le trust et à participer au projet.
- **Intégration des habitants du projet** : en étant propriétaire, ils portent la responsabilité de leur bien. De plus, la pleine propriété permet à l'habitant de personnaliser son bien et donc de se sentir d'avantage chez lui. Par ailleurs, ils doivent eux-mêmes se charger de la construction ou la rénovation de leur bien, avec l'aide du trust évidemment.
- **Multifonctionnalité** : les différentes fonctions présentes sont accessibles à tout le monde, les habitants du projet, les riverains, etc.

5. Accompagnement des habitants

L'accompagnement des habitants est un des rôles porté par la CLT. Son engagement par rapport aux habitants se traduit par l'information et la formation des habitants, l'attention portée aux problèmes financiers, des conseils à la rénovation et à l'entretien, des conseils à la copropriété. La CLT accompagne les habitants lors de l'acquisition de leur bien. En effet, la CLT effectue une analyse des revenus de la famille, de sa composition actuelle et des évolutions futures possibles. Sur base de cette analyse, le trust cherche le type de logement qui serait le mieux adapté à la situation financière et familiale. Le trust accompagne également le ménage au moment de la revente de son bien, pour la recherche de la famille à qui revendre le bien ou la recherche d'un expert pour l'expertise du bien. La CLT aide les habitants dans toutes les démarches administratives.

6. Mixité

Les projets des CLT ont la volonté d'offrir une certaine mixité sociale, fonctionnelle, du bâti, du logement et du territoire.

La première volonté du trust est de faire coexister sur un même territoire, voire dans une même opération immobilière, des familles de diverses catégories socio-économiques et aux capacités de paiement différentes. Cela est possible grâce à la diversité des contrats qui peuvent s'établir entre le trust et les habitants. Dans un même espace peuvent se côtoyer des ménages sous contrat de location, des ménages ayant acquis leur bien, des ménages en pleine propriété, et pourquoi pas des coopératives d'habitants.

Par ailleurs les CLT souhaitent également offrir de la mixité fonctionnelle en privilégiant dans leur projet la diversité des fonctions, avec notamment des logements, des espaces collectifs, des résidences-services, des commerces de proximité, des entreprises d'économie sociale, des espaces culturels et autre équipements communautaires. Toutes ces fonctions présentent l'avantage de créer de l'emploi. Ils veillent également à offrir des logements de taille variée avec une attention particulière pour les familles nombreuses. On peut ainsi retrouver des maisons unifamiliales, des immeubles à appartements, des habitats groupés.

Chapitre 2 : Historique des Community Land Trust

Le mécanisme des Community Land Trust puise son origine dans des théories utopiques qui prônent une « *société sans injustice ni inégalité autour de la notion de propriété collective du sol* » (Nicolas Bernard et al.). Ces visions collectivistes ont aboutis sur plusieurs projets résidentiels dont celui de la cité-jardin d'Howard en Angleterre. À Bruxelles, on peut citer les cités-jardins de Floréal et du Logis.

Le premier Community Land Trust est inventée en **1969 en** Albany, état de Géorgie. Des formules juridiques sont trouvées pour permettre la séparation du bien foncier et immobilier. Il faut attendre 1992 pour que la CLT soit reconnue et inscrite dans la législation américaine. Les problèmes de revitalisation urbaine ont permis la prise en compte des CLT dans le milieu urbain. Ainsi, en 1984, le premier CLT urbain, le « Champlain Housing Trust », voit le jour. Celui-ci fut récompensé par le « World Habitat Award » pour la résistance de son marché immobilier face à l'effondrement du système des prêts bancaires à haut risque. La crise des subprimes et la résistance du système des CLT ont permis à ce mécanisme de se faire connaître au-delà des frontières américaines. Dès lors, en 2009, le premier CLT urbain est constitué à Londres.

Chapitre 3 : Faisabilité des CLT en Belgique

La Belgique peut bénéficier de l'expérience des pays étrangers, et notamment des États-Unis, pour mettre en place le système des Community Land Trust. Toutefois, la transplantation du modèle ne pourra se faire sans un véritable travail d'adaptation. En effet, cette structure dépend de la législation et des conditions socio-économiques du pays, toutes deux différentes d'un pays à l'autre.

La faisabilité des CLT en Belgique nécessitera une structure juridique adaptée. Le choix de la structure conditionnerait entre autre les possibilités d'acquisition de terrains. Ces deux éléments sont indispensables à la réalisation de CLT. Des propositions de solutions à ces deux conditions sont citées ci-dessous.

1. Une structure juridique adaptée

Certains mécanismes et structures sur lesquels pourraient venir se greffer les principes du CLT existent dans la législation belge. Les deux principaux sont le droit de superficie et d'emphytéose ainsi que la coopérative.

Le droit de superficie et le droit d'emphytéose

Le droit de superficie et le droit d'emphytéose permettent la dissociation de la propriété du bâti et de la propriété du sol. Cette législation répond donc au principe fondateur du CLT.

Le droit de superficie et le droit d'emphytéose permettent tous deux au titulaire du droit, appelé superficiaire ou emphytéote, de jouir de l'ensemble des attributs classiques du droit de propriété sur un fond appartenant à autrui, nommé le tréfoncier. Quelques éléments différencient les deux types de droits :

- la durée du contrat est limitée à 50 ans pour le droit de superficie et peut aller de 27 à 99 ans pour l'emphytéose ;
- le droit de superficie est renouvelable, contrairement à l'emphytéose ;
- le montant de la redevance est symbolique pour l'emphytéote tandis que celle du superficiaire ne l'est pas ;
- le superficiaire est remboursé des travaux réalisés sur le bien tandis que l'emphytéote ne sera pas remboursé.

Ces transferts de droits permettraient d'avoir une base contractuelle solide pour la formation des CLT. Tout d'abord, ces droits permettraient aux Pouvoirs Publics de mettre à disposition leurs terrains afin qu'un Trust y développe du logement. Ensuite, c'est également sur cette base législative qu'on pourrait envisager les contrats entre le CLT et les différents acquéreurs.

Outre leurs pertinences dans la procédure, ces droits ont deux avantages. Le premier est la réduction des coûts de transaction immobilière de par le retranchement de la part foncière au prix de vente et de par la diminution des droits d'enregistrement. Le second est le transfert de propriété limité dans le temps qui permet aux Pouvoirs Publics de conserver la maîtrise foncière.

La coopérative

La coopérative présente différents avantages qui permettraient de répondre aux principes fondateurs du Community Land Trust.

Tout d'abord, la coopérative permet une gestion collective. En effet, tout investisseur, qu'il soit habitant ou non, qu'il soit riverain ou non, qu'il soit financier ou non, a la possibilité de prendre part au programme et d'être investi, financièrement ou personnellement, dans l'élaboration des projets afférents à la coopérative. Le système coopératif permet donc, par exemple, à des personnes extérieures telles que les voisins, d'apporter leur aide au développement d'infrastructures

communautaires. Cet aspect de la coopérative répond donc aux objectifs de gestion démocratique et d'insertion territoriale du CLT.

Deuxièmement, les coopératives de logement ont la capacité de maintenir des logements accessibles à perpétuité. En effet, les coopératives internalisent les plus-values immobilières au moment de la revente des biens immobiliers. Ces plus-values peuvent donc être capitalisées et utilisées pour aider des familles défavorisées à accéder à la propriété. Dans le cas où le mécanisme de financement d'un CLT serait appliqué, la plus-value serait tout simplement déduite du prix de revente des parts à l'acquéreur suivant (subside au second acquéreur).

Enfin, la coopérative présente certains avantages d'un point de vue financier. D'une part, les sociétaires s'engagent sur un bénéfice social et n'exigent donc pas un retour sur investissement. Ces sociétaires sont donc plus enclins à lever des fonds supplémentaires, en cas de besoin, pour contribuer au projet social. D'autre part, les institutions financières sont plus enclines à concéder des prêts à la coopérative, qui constitue un opérateur plus institutionnalisé. La coopérative, tout comme les usagers, pour qui la coopérative pourrait négocier, pourraient bénéficier de cet avantage. De plus, les taux pratiqués pourraient être revus à la baisse par les banques au vu de la masse critique que représente la coopérative.

2. Acquisition et financement des terrains

À Bruxelles, les terrains pourraient être acquis selon différentes voies, selon le contexte et les opportunités. Dans ce paragraphe, nous relevons les différentes voies d'acquisition des terrains.

Subsides

Les subsides publics restent la source principale de financement qui permet l'achat de terrains.

Dons et héritages

Chaque année des biens reviennent à l'Etat car il n'y a pas d'héritiers.

Les contrats de quartiers

En Région bruxelloise, les contrats de quartier constituent des programmes emblématiques de la revitalisation urbaine en Région bruxelloise.

Le CLT pourrait intervenir comme opérateur privé dans les contrats de quartier. Les terrains, acquis précédemment par les pouvoirs publics, pourraient être laissés à bas prix à ces opérateurs privés pour qu'ils y développent un CLT.

Les groupes d'épargnes solidaires

Le Fonds de logements bruxellois permet à des familles aux faibles revenus de contracter un prêt social pour acquérir un bien immobilier. Cependant, l'attribution d'un prêt n'est octroyée à la famille que si elle dispose d'un fond propre correspondant à 10 % du prix du logement. L'apport de ce fond propre peut constituer un frein pour de nombreuses familles. Les groupes d'épargnes solidaires mettent en place un système de « cagnotte » commune, dans laquelle chaque famille peut puiser à tour de rôle les 10 % nécessaires à l'obtention du prêt social, octroyé par le Fonds de logements bruxellois.

Ces groupes pourraient être à la base de la formation d'un CLT. Toutefois, au vu de l'augmentation des prix de vente des logements, l'intervention financière de la région devient nécessaire pour que ce système soit viable et permette encore aux ménages d'acquérir un logement.

Les réserves foncières publiques

Les grandes réserves foncières publiques pourraient devenir des CLT. Elles permettraient la construction de logements abordables à long terme tout en permettant aux pouvoirs publics de conserver la maîtrise foncière et donc de conserver l'intérêt général durablement.

Les œuvres paroissiales

L'Eglise dispose d'un patrimoine bâti important, dont elle ne peut plus assumer l'ensemble de la gestion. Certains bâtiments pourraient être revendus au trust pour une somme dérisoire. L'Eglise et le trust établissent certains accords. Par exemple, l'Eglise cède au trust le terrain et les étages, et reste propriétaire du rez-de-chaussée. La rénovation du rez-de-chaussée est financée par le trust et les étages sont vendus avant la rénovation.

L'acquisition de logements vides

Le « droit de gestion public » permet aux autorités communales de réquisitionner des logements inoccupés. Ce droit est pourtant peu mis en application car la réquisition nécessiterait la réhabilitation du logement par les pouvoirs publics. Or, il n'est pas de leur vocation de réhabiliter et mettre en location ces logements.

Si toutefois les bâtiments pouvaient être réquisitionnés par les autorités communales et laissés à un CLT pour qu'il en assure la réhabilitation et la gestion, ce droit pourrait être applicable.

Rachat à des propriétaires privés

Certains propriétaires privés n'ont pas les moyens de rénover leur bien. Le terrain pourrait être racheté par le trust et le propriétaire profiterait de cette somme pour rénover sa maison. Il est possible de s'arranger avec des entreprises, mais c'est plus difficile, car celles-ci cherchent plus de rentabilité. Le prix du foncier est dès lors très élevé. Le trust est seul à pouvoir supporter cette somme. En effet, il est impensable de reporter le coût du foncier sur les logements, leur prix deviendrait inaccessible. Dans le cas où le trust veut traiter avec une entreprise, les pouvoirs publics interviennent souvent.

Les logements sociaux

Les logements sociaux constituent un poste de dépense important pour les pouvoirs publics. Leur privatisation a déjà été envisagée. Se pose toutefois la question de l'intérêt social s'ils sont privatisés. Les CLT semblent, à nouveau, constituer un bon compromis. La gestion financière par le CLT allégerait les dépenses publiques tout en s'assurant de préserver un intérêt général et des logements abordables.

Les campings permanents

Dans certains cas, l'acquisition d'un terrain occupé par un camping permanent pourrait permettre la régularisation de la situation de ses occupants en leur conférant un droit permanent d'utilisation.

Chapitre 4 : Les CLT à Bruxelles

1. Charte du CLT bruxellois

On connaît les maux du logement de la capitale, qui a vu un doublement de ses valeurs immobilières en dix ans. La gentrification et la crise des subprimes ont provoqué une diminution de l'acquisition à Bruxelles.

La Ville a mis en place des projets de logements sur son territoire, tel que le projet Espoir à Molenbeek. Elle est toutefois à la recherche de nouvelles formes d'aides aux logements pour les plus pauvres où la participation et la solidarité mutuelle seront mises en avant. C'est ainsi que l'idée de mise en place de CLT à Bruxelles a vu le jour.

En mai 2010, sur une initiative des ASBL Pereferia et Bonnevie, une charte pour la fondation d'une CLT est mise en place. 18 associations sont signataires :

- Le comité d'habitants L'Espoir, projet de logement de la rue Fin à Molenbeek ;
- Samenlevingsopbouw Brussel ;
- Rénovassistance, rénovation de logements vides ;
- La maison de quartier Bonnevie à Molenbeek ;
- Periferia, association soutenant la participation citoyenne ;
- Le Ciré, coordination et initiative pour les réfugiés ;
- Baita, agence immobilière sociale ;
- Livingstones, coopérative de production de logements ;
- Convivence/samenleven, association d'aide au logement ;
- Le Bral, Brussels Raad voor het Leefmilieu, réseau de comités d'habitants ;
- Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat ;
- Casablanca, entreprise d'économie sociale spécialisée dans la construction ;
- CREDAL, Coopérative de crédit alternatif ;
- Mathieu Van Crieckingen, chercheur à l'ULG-IGEAT ;
- Logement pour tous, Agence immobilière sociale ;
- Fedais, Fédération des agences immobilières sociales ;
- Habitat et Humanisme, Fondation pour la création de logements accessibles ;
- Au Quai, projet de logement collectif à Molenbeek.

Début 2011, l'asbl plateforme CLT-Bruxelles est créée suite à la signature de cette Charte.

2. Projets bruxellois

Quatre projets inscrits dans les Contrats de quartier ont été retenus pour devenir peut-être des expériences pilotes de CLT :

- deux à Molenbeek : « Vandenpeereboom », « Au Quai » ;
- deux à Anderlecht : « rue Verheyden », « Abatan ».

Dénomination des projets	ABATAN	VANDEPEEREBOOM	AU QUAI	VERHEYDEN
Données générales				
Territoire	Anderlecht	Molenbeek Saint Jean	Molenbeek Saint Jean	Anderlecht
Contexte	Marché privé	Contrat de quartier	Contrat de quartier	Marché privé
Propriétaire actuel	S.A. Abatan	Admin. Com. Molenbeek	Régie foncière (->Admin. Com. Molenbeek)	Association des Œuvres Paroissiales
Maître d'ouvrage	Habitat & Humanisme	Fonds du logement	Collectif Au Quai + Trust	Le Trust pour le compte des familles
Caractéristiques				
Type d'opération	Construction	Construction	Rénovation (+autoconstruction)	Rénovation
Base énergétique	Basse énergie	Passif	Basse énergie	Basse énergie
Superficie globale (m2)	2921	2400	1503	1100
Superficie parcelle (m2)	1016	1161	349	
Superficie dédiée aux logements	2585	2060 (R+3 --> possibilité R+5)	520 + 245 (maison)	935 (700 net)
Superficie logements % du total	88%	86%	51%	85%
Superficie autre (espaces culturel, associatif, commerciaux)	0	340	738	165
nombre de logements	29	23 (possibilité d'extension à 50)	7 (habitat groupé) + unifamilial locatif	7

Abatan

Cet ancien marché couvert d'Anderlecht est classé. Cependant, il s'est retrouvé isolé par les constructions alentours. Il est séparé du tissu urbain par une étendue qui accueille trois fois par semaine des marchés très populaires, où se presse un public nombreux. D'un point de vue urbanistique, Abatan occupe un vaste terrain le long du canal. Cet agencement tient le site à l'écart de la ville, une situation à laquelle le Projet Abatan 2020 entend bien remédier.

L'abattoir d'Anderlecht a mis en chantier un masterplan pour le développement du site. La première phase, qui comprend notamment un marché couvert d'alimentation, doit être finalisée pour 2014.

Dans le cadre de ce projet, il est prévu la construction d'approximativement 29 logements en basse énergie au-dessus des magasins. Le maître d'ouvrage est « Habitat & Humanisme », et le propriétaire actuel S.A. Abatan. Ce projet s'inscrit dans un contexte de marché privé.



Vandepereboom

Le projet Vandepereboom à Molenbeek veut voir la construction d'environ 23 logements passifs, avec une possibilité d'arriver jusqu'à 50 logements. Ce projet s'inscrit dans le cadre des contrats de quartiers. La commune est propriétaire du terrain. Le Fonds de logements est maître d'ouvrage. La constitution d'un groupe d'épargne collective et solidaire permet à des familles à faibles revenus de devenir propriétaires. L'accent a été mis sur l'engagement et la participation des familles à toutes les étapes de la construction du projet.

Ce projet qui sera situé à la rue Vandepereboom dans la commune de Molenbeek est peut-être le premier projet bruxellois qui deviendra un CLT.

Le jeudi 15 mars 2012 s'est tenue la soirée de lancement du projet "Vandepereboom" porté par quatre associations membres de la Plate-forme CLT Bruxelles: la Maison de Quartier Bonnevie, le Ciré, Samenlevingsopbouw et Convivence/Samenleven.

Au Quai

Le bâtiment situé au 23 quai du Hainaut à Molenbeek est occupé depuis juin 2006 par un collectif d'artistes. Ce lieu est devenu un endroit de création artistique et d'habitat collectif. Ils signent un bail d'occupation précaire avec la Région bruxelloise. Ce bâtiment qui se compose de trois niveaux d'entrepôts et d'une maison unifamiliale, permet aux membres du collectif d'être sur place pour pouvoir gérer l'espace de création attenant.

En 2011, après cinq années d'activité dans le quartier du canal à Molenbeek, le collectif souhaite s'implanter sur le long terme par la création d'une asbl pour gérer l'espace culturel et la création d'une coopérative qui gérerait un nouveau lieu d'habitation collective construit sur le toit. La mise en place d'une CLT pourrait dès lors être une solution.



Verheyden

À Anderlecht rue Verheyden, le trust pourrait peut-être racheter un terrain aux œuvres paroissiales à bas prix. L'objectif étant la création de 7 logements basse énergie. Les travaux seraient partiellement financés par des primes et prêts hypothécaires du fond du logement

Chapitre 5 : Notre avis

Selon nous, les CLT peuvent constituer une solution à la crise du logement et être complémentaires aux logements sociaux. En effet, ils permettent de compenser la perte des plus-values foncières pour les Pouvoirs Publics et favorisent la mixité sociale via des dispositifs institutionnels. De plus, le mécanisme permet un accès souple à la propriété et favorise l'insertion du logement dans son quartier. Les CLT sont également des voies peu onéreuses pour créer des logements accessibles aux bas revenus, et permettent le maintien de la qualité du bâti et de l'appropriation de l'espace.

Les CLT offrent de nombreux avantages dont la décentralisation et la possibilité des partenariats public-privés. Le système est ancien et a donc déjà fait ses preuves à l'étranger. Selon nous, une application est possible en Belgique via des coopératives. Ce mécanisme de coopérative est souple et le CLT peut ainsi prendre différentes formes. Toutefois, les CLT nécessitent un encadrement juridique plus rigoureux que celui apporté par les coopératives.

Bibliographie

Bernard Nicolaset al., « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2010/28 n° 2073, p. 5-52. DOI : 10.3917/cris.2073.0005

Contact téléphonique avec Régis Orlando Sereno le mardi 22 mai 2012.

ASBL Platerforme-CLT, <http://communitylandtrust.wordpress.com/>, consulté en mars 2012

« Toit(s) » : un documentaire sur le projet de logement l'Espoir à Molenbeek, <http://www.ieb.be/Toit-s-un-documentaire-sur-le>, consulté en mars 2012

Abatan, <http://www.abatan.be>, consulté en mars 2012

Collectif Au Quai, <http://auquai.blogspot.com>, consulté en mars 2012

La Libre, semaine du 13 au 19 octobre 2011, « Les CLT à Bruxelles », p.3

Le soir, vendredi 20 janvier 2012, « Le Squat comme mesure anticrise », p.18-19

L'Espoir, <http://espoirmolenbeek.blogspot.com>, consulté en mars 2012