

# Community Land Trust de Bruxelles



Lieu: Bruxelles (Belgique)



Un Community Land Trust est un modèle social, participatif et anti spéculatif d'accès à la propriété. Ce modèle né aux USA est le fruit de la rencontre entre Bob Swann un activiste pour la paix et Slater King, cousin de Martin Luther King. Les Etats-Unis comptent aujourd'hui plus de 250 CLT. Ces CLT ont résisté à la crise avec un nombre de saisies dix fois moindre en 2010 que les propriétaires classiques.

## Origines du projet

En projet depuis 2009, le CLT est né en 2012 et concerne six immeubles dans les communes d'Anderlecht, de Molenbeek, de Bruxelles et de Schaerbeek.

## Activités

Achat de foncier pour la construction et gestion de logements sociaux en accès à la propriété. Formation des futurs acquéreurs au fonctionnement des CLT, à l'accès à la propriété ou à la gestion des énergies pour le bénéfice de la collectivité.

Dissociant la propriété foncière et le bâti sur la base de l'attribution d'un régime de propriété et de règles de gestion distinctes, le CLT est une organisation à but non lucratif qui partage quatre principes (actés dans le code du logement de la Région de Bruxelles-Capitale).

- démembrement du sol et du bâti,
- accessibilité perpétuelle des logements aux ménages à faible revenu via une limitation de la plus value foncière,
- gouvernance intégrée entre propriétaires, collectivités locales et habitants ou associations représentant la société civile,
- accompagnement des ménages afin d'assurer la stabilité et l'intégration dans les logements.

Le foncier est ainsi perçu comme un bien collectif ou commun tandis que les ménages acquièrent individuellement le bâti à prix réduit par rapport à une transaction classique et ce sur une longue période à la différence des ventes habituelles de logements abordables dont le coût réduit ne bénéficie qu'au premier acquéreur. Le CLT peut aussi permettre de favoriser l'installation d'activités collectives ouvertes aux habitants du quartier tels que des crèches associatives ou des jardins partagés.

Par exemple, le CLT de Bruxelles hébergera dans le cadre de différents projets :

- Un espace polyvalent ouvert au quartier et des locaux associatifs,
- Une antenne locale de l'ASBL « Vie féminine », association féministe active dans les quartiers populaires,
- Une antenne de gardien de parc, installé dans le jardin d'un des projets en bordure d'un parc public,
- Un projet d'habitat intergénérationnel sera développé sur une maison d'accueil de jour pour seniors existante au rez-de-chaussée de l'immeuble,
- Un local pour une association sportive jouxtant plusieurs terrains de sport.

## Les acteurs et leur rôle respectif

À Bruxelles, deux structures composent le CLT :

- la fondation d'utilité publique CLT Brussels, propriétaire des terrains où les logements seront construits,
- ASBL CLT Bruxelles (association sans but lucratif) responsable de la gestion au quotidien du patrimoine de la fondation.

## Les stratégies territoriales en œuvre

Le secrétaire d'Etat au logement de la région de Bruxelles a commandité l'étude de faisabilité en 2009 et a prévu d'investir 2 millions par an entre 2013 et 2017 pour lancer les premières opérations d'acquisition en l'intégrant à alliance habitat, un plan multi acteur régional en faveur du logement. L'objectif est la production annuelle de 30 logements.

## Les ressources humaines du projet

4,7 ETP (équivalent temps-plein) pour 7 employés ; un réseau d'une dizaine d'associations actives dans le logement mettent également environ 2 ETP à disposition du projet du CLTB. Le CLTB compte sur une trentaine de bénévoles.

## Locaux

Le CLTB implante temporairement ses locaux dans des immeubles voués à être rénovés par lui. Cela permet un ancrage dans les quartiers où il développe ses projets.



### Les modalités de l'action

Le droit d'usage du sol se formalise sous la forme d'un droit de superficie pour l'usage du terrain concédé par le CLT au propriétaire du bâti. Ce droit contient plusieurs clauses et mécanismes juridiques intégrant les principes du CLT et permettant d'assurer la continuité de ce droit d'usage lors de la revente. Ces clauses stipulent, qu'en cas de revente, le ménage propriétaire ne perçoit que 25 % de la plus value du logement ; le CLT en perçoit 6% au titre des frais de fonctionnement. Le nouvel acquéreur ne déboursa lors de la transaction en complément du prix d'achat initial que 31 % de la plus value. Ces clauses permettent ainsi de maintenir le logement abordable sans subvention supplémentaire de la collectivité.

### Pilotage du projet et organisation de la gouvernance

Le conseil d'administration de l'ASBL est réparti en tiers égaux entre les habitants, les riverains

(habitants et associations) et les mandataires publics de la région Bruxelles Capitale . Ce fonctionnement tripartite collégial génère une dynamique vertueuse d'intérêt local conjoint.

### Financement

Outre le financement des frais de fonctionnement du CLTB, le soutien public se traduit par une double subvention

- La première permet l'achat du terrain par le CLT (jusqu'à 350 euros par mètre carré d'incidence foncière).
  - La seconde également versée au CLT ( 415 euros par mètre carré de surface bâtie) permet de réduire davantage le prix de vente aux ménages. Cette deuxième subvention vise à ce que les propriétaires ne déboursent pas plus de 30% de leurs revenus dans le crédit hypothécaire qu'ils contractent sur 25 ans auprès de l'organisme de crédit social (le fonds du logement).
- L'équilibre financier prévu est ainsi réalisé.

## LES PRINCIPAUX LEVIERS

Du point de vue de la stratégie d'ensemble	Mobilisant l'épargne locale et produisant des effets leviers financiers importants, le CLT permet aussi de diversifier les financements qui auraient été inaccessibles au seul secteur public
Du point de vue des aspects immobiliers du projet	Le CLTB inscrit notamment son action dans les Contrats de Quartier développés dans la Région. Ceux-ci permettent l'acquisition très bon marché de terrain dans le cadre d'une production conventionnée de logements à caractère social.

En France, les **organismes fonciers solidaires** sont introduits dans la réglementation depuis la **loi ALUR** (LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Les organismes fonciers solidaires offrent donc une possibilité de généralisation des CLT en France (voir encadrés ci-après).

## DES FREINS

Du point de vue des aspects immobiliers du projet	La question du bail solidaire et de longue durée n'est pas totalement réglée. La durée limitée des baux interdit une propriété sociale pérenne. Au niveau national, des acteurs font des propositions. A Lille, on s'appuie sur l'arrêt « maison de la poésie » de la cour de cassation du 31 octobre 2012 qui reconnaît un droit détachable pendant la durée d'existence de la personne morale bénéficiaire du foncier. Si donc le bénéficiaire a une durée de vie illimitée (association, fondation), le droit détachable est illimité.
---	---

## POUR ALLER PLUS LOIN

### LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

JORF n°0072 du 26 mars 2014 - Chapitre IX

« Art. L. 329-1. – Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301 1 du code de la construction et de l'habitation.

« L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

« L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211 7 du code général de la propriété des personnes publiques.

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article ».

Plusieurs collectivités territoriales dont la ville de Lille et la métropole européenne de Lille en décembre 2015 ont introduit une part de logements en « accession abordable durable ».

### Éclairage de Monsieur Roussel, notaire Lillois dans un article du Moniteur du 29 janvier 2016 : «Lille, la métropole veut son organisme foncier solidaire » :

« L'office foncier solidaire propriétaire d'un terrain signera donc un bail réel solidaire (BRS) avec le promoteur pour le bailleur chargé de construire ou de réhabiliter des logements destinés à l'accession sociale ; de son côté cet opérateur signera avec l'acquéreur un acte de vente en l'état futur achèvement (VEFA) ou en vente d'immeubles à rénover (VIR) auquel sera annexé ce BRS divisé en fonction des millièmes de copropriété. Puis, chaque fois que le logement sera revendu, il y aura une cession de biens, pas une cession de bail ; et à cette occasion, le bail sera rechargé pour 99 ans. ».

## CONTACT

**Thomas Dawance - responsable du CLTB**  
**thomas.dawance@cltb.be - communitylandtrust.wordpress.com**

