

COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Un nouveau moyen pour acquérir un logement à prix abordable, installer un commerce, développer une activité collective...

C'est quoi un CLT ?

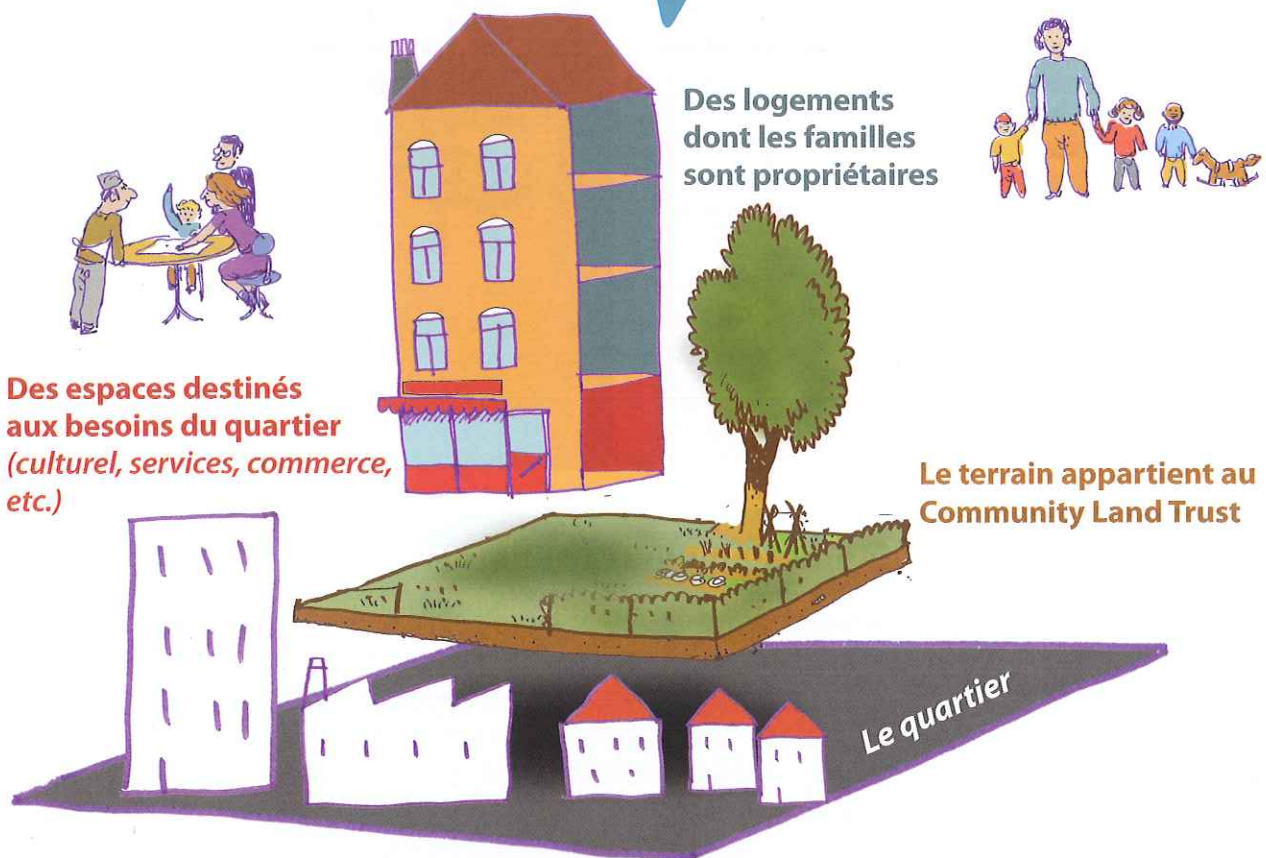
C'est une association sans but lucratif qui acquiert et gère des terrains. Son objectif est d'y rénover ou y construire des bâtiments pour permettre à des familles à bas revenus de devenir propriétaires de leur logement, ainsi que d'y favoriser l'installation d'activités utiles au quartier.

Devenir propriétaire, est-ce possible, même avec des revenus modestes ?

Oui. Le principe des CLT est de séparer la propriété du sol et la propriété du bâtiment. Le CLT reste le propriétaire du sol et revend les espaces qui composent le bâtiment. Comme la valeur du sol n'est plus prise en compte dans la valeur du bâtiment, celui-ci est dès lors moins cher que sur le marché classique.

Que se passe-t-il en cas de revente ?

Le terrain reste la propriété du CLT à perpétuité. En cas de revente, le propriétaire reçoit une partie de la plus-value acquise par son bien ($\pm 25\%$). Ceci permet au Trust de conserver des bâtiments de qualité à bas prix et de continuer à proposer des logements accessibles à d'autres familles à bas revenus.



Les bâtiments d'un CLT permettent d'y créer des logements, mais aussi d'y installer des activités économiques (commerce de proximité, économie sociale, etc.), des activités sociales et culturelles ou des services au quartier (école de devoir, etc.). Le terrain peut quant à lui être utilisé comme jardin collectif, potager ou espace partagé en lien avec le quartier.

Comment cela fonctionne ?

Au sein du CLT, une **équipe** est chargée d'accompagner les familles et les personnes du quartier intéressées par le projet.

• Pour les familles qui souhaitent acheter un logement :

Cet accompagnement permet de bien comprendre comment devenir propriétaire, quelles en sont les conditions, les droits et les obligations mais aussi d'envisager avec les candidats acquéreurs le logement le plus adéquat. Cet accompagnement a aussi pour but d'aider les familles à faire les démarches nécessaires pour devenir propriétaire.

Mais **l'équipe CLT ne disparaît pas** une fois le logement acheté. Elle reste disponible pour soutenir les familles face aux questions ou difficultés qu'elles pourraient rencontrer tant qu'elles sont propriétaires afin de les aider à le rester aussi longtemps qu'elles le souhaitent.

• Au niveau du quartier :

L'équipe du CLT va faire connaître le projet au quartier (habitants, associations, services publics, entreprises, etc.). En fonction des espaces disponibles, il leur est proposé de **penser collectivement l'utilisation des lieux ouverts au quartier** en fonction des besoins de celui-ci (salle de réunion, école de devoir, entreprise d'économie sociale, commerce...).

Dès le départ les futurs habitants et les personnes issues du quartier sont amenés à se rencontrer et à développer les projets et les activités collectivement jusqu'à leur réalisation. « **Imaginer et faire ensemble** » permet de contribuer la cohésion sociale de l'immeuble et du quartier.

Ensuite l'équipe du CLT reste disponible pour soutenir les personnes ou le collectif à assurer une bonne gestion de l'ensemble du projet.

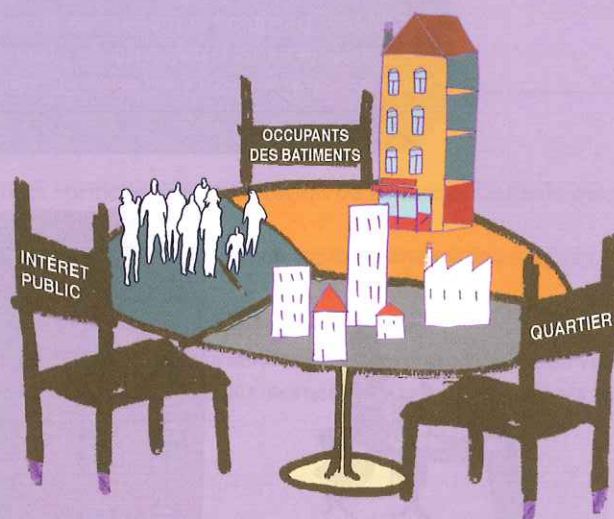
Qui participe aux décisions ?

Dans le CLT, chaque propriétaire est automatiquement membre de l'association et peut de ce fait participer aux assemblées générales (AG).

Au niveau du **conseil d'administration (CA)**, ses membres sont répartis sur base de 3/3.

- 1/3 des occupants de bâtiments
- 1/3 de personnes issues du quartier
- 1/3 de représentants de l'intérêt public (*pouvoirs publics, personnes ou structures ressources garantes de l'intérêt public*)

Par cette répartition, le CLT affirme sa volonté d'une gestion et d'une vision réellement partagée tenant compte de l'intérêt commun.



La plateforme Community Land Trust-Bruxelles

L'asbl **plateforme Community Land Trust-Bruxelles** a été créée début 2011 à l'initiative d'une série d'associations qui ont rédigé et signé une charte (mai 2010) sur les conditions de mise en place des community land trust. La plateforme CLT-B entend promouvoir et défendre le modèle des CLT sur base des éléments communs à tous les CLT existant à ce jour (essentiellement aux USA). Elle soutient toute initiative qui prend les CLT comme modèle de développement de la ville et dans ce cadre encourage la mise en place d'un Community Land Trust à Bruxelles. En sont membres: Periferia, Au Quai, Baita, Maison de Quartier Bonnevie, le BRAL, le CIRE, Le comité de quartier Jacques Brel, Convivence/Samenleven, le CREDAL, EVA vzw, la FéBUL, Renovassistance, l'Espoir, Logements pour Tous, le RBDH, la Rue, Samenlevingsopbouw Brussel.

Contact : plateformecltb@gmail.com

Site internet : communitylandtrust.wordpress.com

LES CLT EN QUELQUES QUESTIONS...

Ce document ne constitue pas une définition des règles des CLT, mais une liste de questions régulièrement apparues lors de débats. Certains éléments devront être affinés, notamment lors de l'assemblée citoyenne du 3 décembre 2011.

Les Community Land Trust, qu'est ce c'est ?

Qu'est ce qu'un Community Land Trust (CLT) ?

C'est une association sans but lucratif qui acquiert et gère des terrains et des bâtiments. Son objectif est de permettre à des familles à revenus modestes de résoudre leur problème de logement via l'acquisition. Le CLT rénove ou construit des bâtiments pour faciliter l'achat du logement et pour favoriser l'installation d'activités utiles au quartier.

Comment le CLT peut-il permettre à des familles à faibles revenus de devenir propriétaires de leur logement ?

En séparant la propriété du sol de celle du bâtiment, la famille peut acheter à un prix abordable. Le CLT reste propriétaire de la terre et la famille achète seulement le bâtiment.

Existe-il déjà un Community Land Trust à Bruxelles ?

A ce jour, non. Mais beaucoup de personnes et d'associations y travaillent et le projet est soutenu par les pouvoirs publics. Il devrait en principe voir le jour dans le courant de l'année 2012.

Qu'est ce que la Plate-forme CLTB ?

La plate-forme « Community Land Trust Bruxelles » est une asbl qui réunit des personnes et des organisations militant pour la construction d'un CLT dans la région bruxelloise.

Quelle est la taille d'un Community Land Trust ? Combien de CLT y aura-t-il à Bruxelles ?

Aux USA, il existe des CLT de toutes les tailles : les plus petits se composent de quelques maisons, les grands en contiennent plus de mille. Certains couvrent un petit quartier, d'autres une région entière. A Bruxelles, nous souhaitons créer un seul CLT pour toute la région. Des projets pourraient voir le jour un peu partout à Bruxelles, mais ce sera un seul CLT régional qui sera propriétaire de ces terrains.

Qui pourra faire partie du Community Land Trust ?

Toutes les personnes et toutes les associations concernées pourront en devenir membre à condition d'être d'accord avec les objectifs. Toute personne qui habite dans un logement CLT devient automatiquement membre.

Qui décide ?

Le CLT qui acquiert et gère les terrains et les bâtiments est dirigé par des représentants des habitants (1/3), des représentants des membres du quartier (1/3) et des représentants des pouvoirs publics (1/3).

Comment devenir propriétaire d'un logement CLT ?

Qui pourra habiter dans un CLT ?

Le CLT vise prioritairement à proposer des logements aux personnes à revenus faibles. A Bruxelles, le CLT pourrait suivre les mêmes critères de revenus que pour un logement social. Il n'existe pas encore de liste d'attente pour l'achat d'un logement CLT. Outre les critères de revenus, d'autres aspects peuvent être pris en compte (être du quartier, faire partie d'un groupe d'épargne, s'engager dans une dynamique de quartier, etc.). On tentera d'intégrer dans les logements CLT différents types de publics : familles nombreuses, personnes âgées...

A-t-on les mêmes droits qu'un autre propriétaire ?

Oui, presque. Etre propriétaire dans un CLT, ce n'est pas exactement comme ailleurs puisqu'on n'est propriétaire que du « bâti ». Le propriétaire s'engage à habiter son logement : il ne peut pas le mettre en location. Il peut vendre son logement,

mais uniquement suivant les conditions du Trust. Le jour où il vend, s'il y a une plus-value sur le marché, le vendeur ne récupère qu'une partie de celle-ci (+/- 25%); ceci, permet de maintenir le prix d'achat abordable pour une nouvelle famille à faibles revenus et pour lutter contre la spéculation.

On peut occuper le logement CLT aussi longtemps qu'on le souhaite et en cas du décès du propriétaire, un principe d'héritage est prévu. Si les héritiers répondent aux critères de revenus du CLT, ils peuvent y habiter, sinon, c'est le CLT qui rachète le logement au prix établi et l'héritage est dès lors financier.

On peut faire des travaux d'amélioration dans le logement à condition de respecter les règles en vigueur (permis d'urbanisme...).

Les logements en CLT sont-ils différents des autres logements ?

Non, il peut y en avoir de toutes sortes : unifamiliaux ou en co-propriété (ce sera le plus souvent le cas), neufs ou de la rénovation, du bois ou de la brique, du passif ou pas...

Le plus souvent, le CLT achètera des bâtiments existants et les transformera (par exemple, des immeubles de bureaux en logements). Une fois que le CLT devient propriétaire du bâtiment, la propriété est divisée. Le CLT reste propriétaire du sol, tandis que les habitants deviennent propriétaires de leur logement.

Un projet d'habitat groupé pourrait faire partie du CLT à Bruxelles, pour autant qu'une partie de ses habitants répondent aux critères de revenus définis pour pouvoir acheter dans le Trust.

Le CLT peut-il aussi créer autre chose que du logement ? Des magasins, des crèches ou des salles de réunions ?

Oui, c'est même souhaitable. Le CLT va s'efforcer de créer des fonctions différentes au sein d'un même bâtiment, là où c'est possible et utile. Par exemple, des logements aux étages et un commerce de proximité au rez-de-chaussée. Il existe aussi des CLT qui proposent des ateliers pour artistes ou des bureaux d'associations, d'autres sont même propriétaires de jardins communautaires ou de terrains agricoles.

Questions financières

D'où vient l'argent qui rend les logements abordables ?

L'argent pour l'achat de terrains proviendra surtout des pouvoirs publics : principalement la Région de Bruxelles Capitale qui a les compétences dans les domaines du logement et de la rénovation urbaine.

En plus des subsides, les CLT espèrent obtenir des dons, et à terme peut-être aussi l'apport en capital d'investisseurs privés.

Comment déterminer le coût du sol? Combien coûtera un logement CLT ?

Le prix de vente sera défini de sorte que le logement puisse être abordable pour des personnes à bas revenus. Plus l'intervention financière du CLT sera grande, moins l'acheteur devra payer. Mais cela signifie que celui-ci, au moment de la revente, recevra moins puisqu'il aura moins investi.

Que se passe-t-il si les prix de l'immobilier chutent ?

Si un propriétaire décide de vendre son bien à un moment où la valeur du marché est inférieure à celle au moment de l'achat, il vendra effectivement à perte. Mais sa perte sera moins grande que s'il avait dû acheter à prix plein au départ. Aux Etats-Unis, les CLT se sont montrés très résistants face à la baisse des prix de l'immobilier suite à la crise des subprimes.

Que se passe-t-il si le Community Land Trust tombe en faillite ?

Aux Etats-Unis, où est né le mouvement des Community Land Trust, ce n'est presque jamais arrivé. Si cela devait être le cas à Bruxelles, il est prévu que les terrains soient repris par une institution publique qui ait des objectifs similaires à ceux du CLT, et que les contrats liant les habitants au CLT perdurent sous la nouvelle institution.

Dois-je payer des intérêts si j'achète un logement CLT ?

Oui puisque, pour acquérir un logement CLT, un prêt hypothécaire devra être effectué à l'achat d'un logement, par exemple via un prêt social auprès du Fonds du Logement qui pratique des taux très bas.

Néanmoins, dans le cadre de la religion musulmane, le paiement d'intérêts pose question pour certains.

Le Community Land Trust est une piste intéressante pour aider des familles à faibles revenus à devenir propriétaires et pour envisager une manière de construire la ville ; mais ce n'est pas LA solution à tous les problèmes de logement à Bruxelles. Ce nouveau concept prendra place à côté d'autres systèmes complémentaires tels que les logements sociaux ou les agences immobilières sociales (AIS).