

<https://larcenciel.be/spip.php?article499>



Le "Community Land Trust" est lancé à Bruxelles

- TRACES DU FUTUR - Vie en société. Nouveaux Enjeux -



Date de mise en ligne : vendredi 26 juillet 2013

Copyright © LARCENCIEL - site de Michel Simonis - Tous droits réservés

Un nouveau modèle d'accès à la propriété qui associe les habitants, les associations et les pouvoirs publics.

Sommaire

- [Qu'est-ce que le Community Land Trust ?](#)
- [Le projet de la rue Verheyden à Anderlecht](#)

Des familles dans les conditions d'accès au logement social vont s'inscrire dans une solution innovante pour devenir propriétaires grâce au soutien de la Région bruxelloise et de plusieurs associations. Pour contrer la hausse des prix de l'immobilier en Région bruxelloise, leur réponse s'appelle le "Community Land Trust" (CLT).

La Région de Bruxelles-Capitale est plus proche que jamais de connaître le développement du Community Land Trust (Alliance Foncière Régionale) sur son territoire. Le Gouvernement régional bruxellois vient de marquer son accord à la proposition du Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis, de lancer les premières opérations pilotes en Région bruxelloise.

Le Community Land Trust est un modèle tout à fait original dont le but est de créer et de promouvoir du logement à un prix abordable, ainsi que des espaces et des services d'intérêt général. L'originalité de ce modèle réside dans le fait que la propriété foncière et la propriété du logement sont séparées. En effet, l'acquéreur devient propriétaire de son logement, mais il laisse la propriété du sol au CLT. Ainsi, le coût est réduit. Ce modèle repose aussi sur une gouvernance tout à fait innovante qui implique tant les pouvoirs publics, les habitants, les riverains et associations locales, et une formule de revente qui permet de perpétuer le subside investi dans l'opération. Il contribue également à lutter contre la spéculation immobilière en maintenant des prix accessibles pour une population à revenus modestes.

Le Gouvernement bruxellois a décidé de confier à l'ASBL Plateforme Community Land Trust – Bruxelles la mission d'accompagner l'adaptation du modèle CLT, qui a déjà fait ses preuves aux Etats-Unis depuis une trentaine d'années.

Cette ASBL devra tester la faisabilité d'un tel projet à partir de deux projets pilotes au moins.

Plusieurs opérations pourraient ainsi entrer dans le cadre de cette phase test. Il existe des projets rue Verheyden à Anderlecht et rue Vanpeerenboom à Molenbeek pour lesquels les acteurs locaux préparent depuis plusieurs mois la réalisation de projets immobiliers concrets. D'autres projets à Molenbeek, Anderlecht et Schaerbeek sont aussi dans une phase avancée d'étude. Enfin, d'autres projets sont en gestation dans d'autres communes de la Région bruxelloise.

Qu'est-ce que le Community Land Trust ?

Pour permettre l'accès à la propriété de personnes à revenus modestes, le principe du CLT est de séparer la propriété du sol de la propriété du bâtiment. Le CLT reste propriétaire du sol et revend le bâti aux familles qui vont y vivre. 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. Le terrain reste la propriété du CLT à perpétuité mais le bâti, lui, devient la propriété des familles.

Le « modèle CLT » ne s'arrête pas à ce principe de base fondamental. Il s'appuie aussi sur d'autres caractéristiques qui en font la spécificité :

- en cas de revente, le propriétaire du logement reçoit la valeur de son achat initial et une partie de la plus-value acquise par son bien. La capital ainsi constitué doit lui permettre d'envisager l'achat d'un autre bien. De son côté, le CLT reste propriétaire du foncier, les subsides obtenus par le premier ménage retournent dans le patrimoine du CLT qui pourra aider d'autres familles à devenir propriétaire. Les moyens régionaux investis sont ainsi récupérés ;
- pour assurer un projet collectif, participatif et ouvert sur le quartier, le CLT repose aussi sur une gouvernance tout à fait innovante et est géré de manière démocratique : deux tiers des organes de décision sont composés d'habitants et de représentants du monde associatif ou d'acteurs locaux, un tiers est composé des pouvoirs publics subventionnant le CLT.

Ce modèle innovant de production de logements correspond à l'objectif d'encourager les nouvelles formes d'habitat. C'est aussi le soutien à une forme d'habitat à construction participative, ouverte sur le quartier et ses habitants, qui doit être un facteur de cohésion sociale.

Le projet de la rue Verheyden à Anderlecht

Le lieu appartenait jusqu'à présent à l'Association des Oeuvres Paroissiales qui a soutenu le projet de création du premier Community Land Trust bruxellois. En signe de soutien, elle a consenti de vendre le bâtiment à un prix inférieur à la valeur de marché afin de lui donner une nouvelle vie.

L'objectif de la Plateforme et des futurs habitants est de rénover le bâtiment selon les standards basse énergie et d'atteindre un total de 9 logements dont certains seront adaptés aux personnes à mobilité réduite. En plus des logements, le projet vise également à conserver des espaces collectifs ouverts sur le quartier.

Post-scriptum :

VOIR [Community Land Trust : Les premiers projets pilotes pourront bientôt démarrer !](#)