



## Le Community Land Trust est lancé à Bruxelles : un nouveau modèle d'accès à la propriété qui associe les habitants, les associations et les pouvoirs publics

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). Ce nouveau modèle de production de logements a été présenté en primeur ce mardi 5 mars par le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis, les initiateurs de la Plateforme CLT-Bruxelles, les futurs habitants et les riverains. En effet, pour la première fois en Belgique, le Community Land Trust, qui a déjà fait ses preuves aux Etats-Unis et en Grande-Bretagne, prend forme en Région bruxelloise.

Le Gouvernement bruxellois a récemment marqué son accord sur le développement de ce nouveau modèle de production de logements à destination des ménages à revenu faible : le Community Land Trust (ou Alliance foncière régionale) qui sera institué dans le Code bruxellois du Logement. Un premier projet va voir le jour à Anderlecht suite à l'achat d'un bâtiment situé rue Verheyden par la Fondation CLT-Bruxelles que la Région de Bruxelles-Capitale finance.

### Qu'est-ce que le Community Land Trust ?

« Le CLT est une structure sans but lucratif qui acquiert et gère des terrains. Son objectif est d'y rénover ou d'y construire des bâtiments pour permettre à des familles à revenu faible et modéré de devenir propriétaires de leur logement ainsi que d'y favoriser l'installation d'activités collectives ouvertes aux habitants du quartier », rappelle le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis.

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 a déjà fait ses preuves aux Etats-Unis, notamment. Il germe progressivement en Europe. A Bruxelles, nous construisons progressivement le modèle depuis 2009, dans un partenariat entre le Gouvernement, que je représente en tant que Secrétaire d'Etat au Logement, et une vingtaine d'associations bruxelloises réunies au sein de la Plateforme CLT »,* tient à souligner Christos Doulkeridis.

Pour faire face à la crise du logement, le Secrétaire d'Etat au Logement a veillé depuis le début de la législature à renforcer l'ensemble des dispositifs régionaux qui permettent de concrétiser le droit au logement des Bruxellois. Cela passe notamment par l'accélération du Plan Régional Logement qui devrait permettre la construction de plus de 2000 logements sociaux et moyens d'ici la fin de l'année et aussi par le dynamisme du Fonds du Logement qui a octroyé 1304 prêts en 2012 et permis à autant de ménages à faibles revenus d'accéder à la propriété. A cela, il faut aussi ajouter le renforcement de la lutte contre les logements inoccupés que mène la Région de Bruxelles-Capitale. *« Le lancement du Community Land Trust permet la mise en place d'un dispositif régional d'un genre nouveau qui élargit la palette des instruments de la Région bruxelloise en matière de logement »,* estime Christos Doulkeridis.

Ce modèle innovant de production de logements correspond à l'objectif d'encourager les nouvelles formes d'habitat, répondant aux besoins et tenant compte des capacités financières des Bruxelloises et Bruxellois. 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 Secrétaire d'Etat est impatient de voir se concrétiser les autres projets de CLT régionaux en gestation en Région bruxelloise.

### **Le projet de la rue Verheyden à Anderlecht**

Le premier projet de CLT verra le jour dans un immeuble situé au 121 rue Verheyden. Ce bâtiment avait été construit en 1966 par la paroisse Notre-Dame du Sacré-Coeur et était destiné à l'origine à accueillir les activités de la paroisses. Il comprend une salle des fêtes, une salle de pétanque, un local scout, etc. Conçu à une époque où on ne se souciait pas vraiment des économies d'énergie, il a besoin d'être rénové sur plusieurs éléments : toiture, châssis, chauffage, etc.

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 qui permette de remplir une mission essentielle pour les Bruxellois.

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.

*« La situation du logement en Région de Bruxelles-Capitale impose à tous les acteurs de prendre leur responsabilité aux côtés des pouvoirs publics et de la Région en particulier. Dans ce cas-ci, la créativité et la persévérance du monde associatif est la preuve qu'il est possible de mettre en place des solutions innovantes pour créer des logements à un prix abordable »,* conclut Christos Doulkeridis.