

■ Logement de type social

Des “Community Land Trusts” à Bruxelles

✦ Ils reposent sur la séparation de la propriété du terrain de celle du bâti. Et créent ainsi des logements abordables.

LES COMMUNITY LAND TRUSTS (CLT) ONT ÉTÉ créés dans les années 70, dans le sud des Etats-Unis, en lien – du moins au début – avec des associations caritatives. Le modèle à l'origine rural (autour d'un terrain agricole) s'est affiné au fil du temps, pour entrer dans des villes. Puis pour s'exporter. En Belgique notamment.

On en parle ainsi de plus en plus souvent dans les milieux associatifs liés aux logements. En Région de Bruxelles-Capitale plus précisément où une étude juridique-financière a été menée à bien et où près d'une dizaine d'associations (sur autant de terrains, situés à Mo-



Les CLT selon Christos Doukeridis (Ecolo) : “Une réponse innovante dans une logique de responsabilisation et d'émancipation des personnes.”

lenbeek, Schaerbeek, Bruxelles-Ville, Anderlecht...) ont manifesté leur intérêt. Deux ou trois projets pilotes devraient voir le jour sous la houlette du Secrétaire d'Etat bruxellois en charge du Logement, Christos Doukeridis (Ecolo).

Pour faire simple – tant est que ce soit possible – l'idée est de séparer le foncier (dont le coût peut être rébarbatif, représentant jusqu'à 50 % du prix d'un bien) des briques. Le premier est acquis par le CLT, une structure composée de pouvoirs publics, d'associations de riverains et de candidats acquéreurs. Les secondes sont achetées par des particuliers aux revenus faibles ou modestes. De quoi leur permettre d'accéder pleinement à la propriété.

Mais – “Et c'est là un des éléments clés du principe”, précise Christos Doukeridis –, via le CLT, l'aide au logement – “le coup de pouce” – est protégée sur le long terme. Car, celui qui achète ses briques à bas prix ne peut les revendre à... vil prix à n'importe qui. Seul le “trust” peut racheter le bien, en n'octroyant au vendeur qu'une partie de la plus-value qu'il serait en droit d'attendre au regard d'une évolution normale du marché immobilier. “Le coup de pouce s'appelle retour”, sourit le ministre.

En chiffres ? Le vendeur ne percevra que 25 % de la plus-value. Un bien qui lui a coûté 100 et qu'il pourrait revendre 200, ne sera racheté que 125 par le trust qui pourra alors le céder quasiment au même prix, en aidant donc une nouvelle famille à devenir propriétaire. Un prix qui, proportionnellement, sera moins lourd à porter par l'acquéreur puisque ponctionné dans des revenus indexés. Quant au foncier proprement dit, dont le cours aura également augmenté, il pourra servir en quelque sorte de levier au trust pour d'autres opérations.

Et que l'on ne croit pas que l'ancien propriétaire soit le dindon de la farce. En effet, il bénéficie d'un capital qu'il a remboursé au fil des mois augmenté d'une plus-value, soit un bon petit tremplin pour acheter plus cher. “Une étude sur les résultats du fonctionnement de CLT dans le Vermont (Etats-Unis)”, indique Geert De Pauw, de la Maison de quartier Bonnevie, une des associations membres de la Plate-forme CLT Bruxelles, montre que ceux

qui ont revendu leur bien ont soit eu accès à une propriété “normale” (avec foncier), soit à un logement mieux adapté dans le même système.”

Ces Community Land Trusts ne sont donc ni des PPP (partenariats public privé). Ni des ventes liées à des terrains cédés par bail emphytéotique. Ce n'est pas non plus une coopérative immobilière. “C'est beaucoup plus que tout cela. C'est une démarche associative nouvelle apportée à un public qui n'a pas les moyens de concrétiser son droit au logement, d'accéder à la propriété”, résume Christos Doukeridis. “Une réponse innovante” qui se place aux côtés des autres types d'aides publiques (logement social, fonds du logement...) “dans une logique de responsabilisation et d'émancipation des personnes”, ajoute-t-il. “Mieux, un accompagnement avec effets démultipliateurs.”

Pour l'heure, Bruxelles en est au début du processus. La première phase (étude juridique-financière) est derrière. La seconde (expériences pilotes) se met en place. “Deux ou trois réalisations concernant 30 à 40 logements permettront d'en apprendre plus sur les CLT”, précise Christos Doukeridis. Les terrains seront acquis grâce à des subsides ou à des dons par un collectif qui dirigera les logements et les vendra à bon prix à des candidats en fonction de leurs revenus. On se basera sur les résultats pour aller jusqu'au bout du processus. Ce n'est pas une démarche “one shot”, mais un principe de reproductibilité : le collectif gère l'investissement pour les premières familles, mais aussi pour les suivantes, puisqu'il rachète le bien et en fait bénéficier un public plus précaire encore.”

La dynamique vers “une sorte de logement social appartenant son occupant” est donc lancée. Une structure unique à l'échelle de tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale va commencer à acquérir des terrains ou des bâtiments à rénover (les enveloppes nécessaires seront dégagées dans le budget 2012 de la Région). A l'avenir, elle pourrait avoir des antennes délocalisées. “Il n'y a pas de cadre légal particulier à créer. Avec les moyens actuels, l'opération est faisable”, conclut Christos Doukeridis. Mais on pourrait peut-être imaginer des incitants (déductions fiscales...) à qui amène un terrain ou un bien à rénover, par exemple.”

Charlotte Mikolajczak

Un principe, plusieurs déclinaisons

✦ Si l'idée de CLT part de la dissociation entre terrain et briques, elle ne s'y confine pas.

AFIN DE TESTER LA FAISABILITÉ DU montage en Community Land Trust, la Région bruxelloise analyse et suit différents projets qui pourraient rentrer dans le canevas et faire l'objet d'une expérience pilote. Cinq sites, inscrits dans des Contrats de quartier, ont été retenus. Un de 7 logements dans le quartier Masui, soutenu par la Ville de Bruxelles qui compte y mettre des moyens complémentaires en vue de la réalisation d'une étude juridique et d'accompagnement social. Deux à Molenbeek, dont le projet “Au quai” qui mêle la réalisation de 7 logements et d'espaces d'activités culturelles. Deux à Anderlecht : le projet rue Verheyden, sur un terrain qui pourrait

être acheté à bas prix aux Œuvres paroissiales et dont les travaux pourraient partiellement être financés par des primes et des prêts hypothécaires du Fonds du logement; et le projet Abatan, de 20 logements au-dessus de magasins (qui resteraient propriété d'Abatan), qui pourrait rapidement avancer puisque le permis a été introduit en juin et que les travaux pourraient être effectués en 2013 et 2014. Ces opérations permettront d'affiner le principe du CLT. Et de l'ouvrir à d'autres types de projets, à d'autres partenaires. “Pour l'heure, les projets sont concentrés dans des Contrats de quartier, pour ce qu'ils offrent déjà un environnement d'aides et de primes,

indique Thomas Dawance, conseiller au cabinet de Christos Doukeridis. Mais on peut imaginer que des terrains soient octroyés à faible prix par des communes, voire, vu que la structure de base est cogérée, par des privés désireux d'investir dans une sphère sociale.” Ainsi, une ancienne Maison médicale, voulant revendre son bâtiment à des habitants du quartier, est-elle en train d'y réfléchir.

En termes d'occupation et de public cible, les CLT peuvent aussi essayer. “On pourrait imaginer, au rez-de-chaussée des immeubles de logements en CLT, la création d'une crèche ou d'un centre de réinsertion”, ajoute-t-il. A moins que

ce soit l'inverse qui se passe : “Tel qu'associé à un centre de services pour personnes âgées des logements pour seniors en CLT. Oui, si le dispositif fonctionne bien, il pourrait y avoir d'autres pistes, d'autres déclinaisons.”

“C'est l'avantage du modèle”, renchérit Geert De Pauw, de la Maison de quartier Bonnevie. Il est très flexible et peut s'adapter à des contextes différents via des montages sur-mesure.” De là à imaginer des CLT plus seulement ouverts à des personnes à faibles revenus, mais aussi à des personnes âgées bénéficiant de revenus moyens, par exemple, ou à des jeunes adeptes d'achats collectifs ou groupé, il y a un pas qu'il franchit. C.M.

Le projet “L'Espoir”, rue Fin à Molenbeek, basé sur la solidarité entre acquéreurs, n'est pas CLT, mais aurait pu en être un. Notamment en ce qu'il répond à une logique d'émancipation des habitants.



Épinglé

Trois dates, deux soirées ciné-club, suivies d'une grande assemblée citoyenne, pour en savoir plus sur les Community Land Trusts (CLT), voire pour prendre le train en marche. Lundi 17 octobre 2011 (Quai du Hainaut 23 à 1080 Molenbeek, de 17h30 à 19h30) : projection du film “Homes and hands – Des CLT en action”, de Helen S. Cohen et Debra Chasnoff. Un documentaire qui, au travers des récits de personnes résidant dans des CLT aux Etats-Unis, montre comment un tel projet permet de créer des logements abordables, de renforcer la capacité des habitants à se prendre en charge et participer à la vie de quartier et d'aider les communautés à maîtriser les ressources locales. Projection suivie de la présentation du projet du collectif d'artistes “Au Quai”. Mercredi 23 novembre 2011 (rue Verheyden 123 à Anderlecht, de 17h30 à 19h30) : projection du film “Toit(s)” de Delphine Duquesne, qui retrace le parcours des 14 familles de l'Espoir. Cette expérience pilote ouvre la porte à la recherche de solutions nouvelles basées sur les principes de solidarité, de participation, de “durabilité”..., avec l'objectif constant de rendre des logements de qualité accessibles aux familles à revenus modestes. Projection suivie de la présentation de la dynamique CLT à la rue Verheyden. Samedi 3 décembre 2011 (CSC-ACV, rue Pléincx 19 à 1000 Bruxelles, de 9h30 à 16h30 – inscription gratuite mais obligatoire 02/629.77.21 ou 02/629.77.31) : assemblée citoyenne (via travaux de groupe) pour construire la participation et le rôle des habitants dans le futur CLT.

Ces séances d'information et de participation sont organisées par la Plate-forme CLT, créée début 2011 pour soutenir la mise en place d'un Community Land Trust à Bruxelles. Dont différentes associations sont membres parmi lesquelles : Au Quai, Baita, Maison de Quartier Bonnevie, le Bral, le Cîre, le comité de quartier Jacques Brel, Convivence/Samenleven, le Credal...