

Analyse



Community Land Trust

Une solution aux
problèmes de logement
en Belgique ?

Réseau Financement
Alternatif

Ensemble, changeons la finance



FÉDÉRATION
WALLONIE-BRUXELLES

En Belgique, l'accès au logement est de plus en plus problématique. Face au doublement des prix de l'immobilier au cours des 10 dernières années, les citoyens ont de plus en plus de mal à se loger. Le Community Land Trust (CLT, aussi appelé « Trust ») - qui permet de réduire le coût acquisitif ou locatif en séparant la propriété du sol de la celle du bâti – fait parler de lui. S'agit-il là d'une solution envisageable pour pallier les difficultés d'accès au logement ? Peut-on l'envisager à grande échelle ?

Le modèle du Community Land Trust consiste à séparer la propriété du sol de la propriété du bâti. Il permet donc la prise en charge du coût du terrain par un tiers, et ainsi de diminuer le coût acquisitif ou locatif pour les occupants.

Les prix immobiliers sont montés en flèche au cours des 10 dernières années : le prix des maisons/appartements sont passés de 52.498€ / 66.543€ en janvier 1992 à 89.642€ / 100.463€ en janvier 2002 et à 193.581€ / 202.245€ en janvier 2012¹.

Cela a bien évidemment des répercussions fortes sur l'accès au logement des citoyens belges, tant dans le cadre de la location que de l'acquisition.

Les difficultés d'accès sont très marquées dans le secteur du logement social : le manque de logements sociaux libres d'occupation est criant. **A Bruxelles, plus de la moitié de la demande de logements sociaux est insatisfaite.** Au 1er janvier 2012, on compte 38 928 ménages sur liste d'attente pour 35 477 logements occupés². Il faudrait donc doubler le nombre de logements sociaux locatifs pour satisfaire la demande. **En Flandre, 42 % de la demande est insatisfaite** : fin 2012, 107 351 ménages étaient en attente d'un logement (pour 147 196 logements sociaux occupés)³. **En Wallonie, près d'un tiers de la demande est insatisfaite** : fin 2012, 37 983 ménages sont en attente d'un logement social (pour 99 634 logements sociaux en gestion à fin 2011)⁴.

1 STATBEL, Prix de l'immobilier [en ligne], disponible sur :

http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/immo/ (consulté le 20/11/2013)

2 OBSERVATOIRE DE LA SANTÉ ET DU SOCIAL BRUXELLES, Baromètre social, Rapport Bruxellois sur l'état de la pauvreté 2013 [en ligne], disponible sur : <http://www.observatbru.be/documents/graphics/rapport-pauvrete/barometre-social-2013.pdf> (consulté le 20/11/2013)

3 VRIND, Vlaamse Regionale Indicatoren 2013 [en ligne], disponible sur:

<http://ebl.vlaanderen.be/publications/documents/51083> (consulté le 20/11/2013)

4 SOCIÉTÉ WALONNE DU LOGEMENT, Rapport Annuel 2012 [en ligne], disponible sur:

http://www.swl.be/images/swl/RA_comptes/ra2012-web.pdf (consulté le 20/11/2013)

Dans ce contexte, les institutions publiques et les citoyens cherchent des solutions. Plusieurs types de partenariats public-privé sont mis en place, c'est notamment le cas des CLT. Ceux-ci constituent un outil permettant de diminuer le coût du logement acquisitif ou locatif.

Qu'est-ce qu'un CLT ? Y a-t-il des CLT en Belgique ? De quel soutien public ces initiatives jouissent-elles ?

1 Community Land Trust

1.1 Origines

La première CLT voit le jour en 1969 aux **Etats-Unis**, à Albany dans l'État de Géorgie. Celle-ci est née dans un contexte de lutte contre la ségrégation aux États-Unis avec notamment le mouvement de droits civils instauré par Charles Sherrod. Afin de reconstruire les communautés rurales qui ont été expropriées des terres qu'elles cultivaient et de concrétiser les droits civils nouvellement acquis, un nouveau modèle de propriété était nécessaire. C'est ainsi qu'est créée la société « **New Communities Inc.** », entre autres grâce à Slater King, un cousin de Martin Luther King.

En 1984, le **Champlain Housing Trust** voit le jour en ville de Burlington dans l'État du Vermont. Celui-ci fut récompensé par le **World Habitat Award** en 2008, ce qui a conféré une notoriété internationale au mécanisme.

A ce moment, on dénombrait plus de 200 CLT aux États-Unis, et plus de 100 CLT au Royaume-Uni. Depuis lors, des projets pilotes sont développés dans bien d'autres pays, entre autres en Belgique.

1.2 Définition

Selon la définition du CRISP (Centre de recherche et d'information socio-politiques), « les CLT sont des structures juridiques sans but lucratif proposant à la vente des logements abordables à des personnes disposant de bas revenus. Dans le cadre de ce système, la propriété du sol est séparée de la propriété du logement »⁵.

5 BERNARD NICOLAS ET AL., Coopératives de logement et Community Land Trusts, Courrier hebdomadaire du CRISP, 2010/28 n° 2073, p. 5-52

Il faut ajouter à cette définition les possibilités de proposer à la location des logements (sociaux ou non), ainsi que des espaces ayant d'autres fonctionnalités (entreprises d'économie sociale, commerces,...). En effet, la mixité sociale et fonctionnelle est souvent mise à l'honneur dans ces projets.

1.3 Fonctionnement

Chaque CLT est unique, néanmoins, la plupart répondent à 3 grands principes :

- la séparation entre la propriété foncière et la propriété du bâti ;
- la création de logements accessibles, et ce de façon durable ;
- la gestion démocratique & l'implication des collectivités locales.

Certaines autres caractéristiques sont souvent présents : accompagnement des habitants, conception des espaces mixtes, logements durables,...

Ces principes sont expliqués ci-dessous.

1.3.1 Séparation entre la propriété foncière et la propriété du bâti

Le CLT (une personne morale) est propriétaire d'un terrain (ou dispose d'un terrain mis à disposition par un CPAS, une commune ou autre).

Le CLT sépare alors le bâti du foncier par un droit démembré. Il cède donc le bâti ou le droit de bâtir (par un contrat de vente).

L'acquéreur du bâti dispose de tous les droits d'usage liés à la propriété (transformation, vente, donation,...), et ce généralement à deux conditions : occuper lui-même le bien et accepter une limite à la plus-value éventuellement réalisée en cas de revente. En effet, pour éviter toute spéculation immobilière, le CLT limite la plus-value que l'occupant peut réaliser en cas de revente. En général, le revendeur bénéficie de maximum 25 % de la plus-value réalisée, les 75 % restants revenant au CLT.

Le CLT garde à long terme la maîtrise du bien, car même en cas de vente, il bénéficie d'un droit de préemption qu'il applique pour racheter les biens vendus.

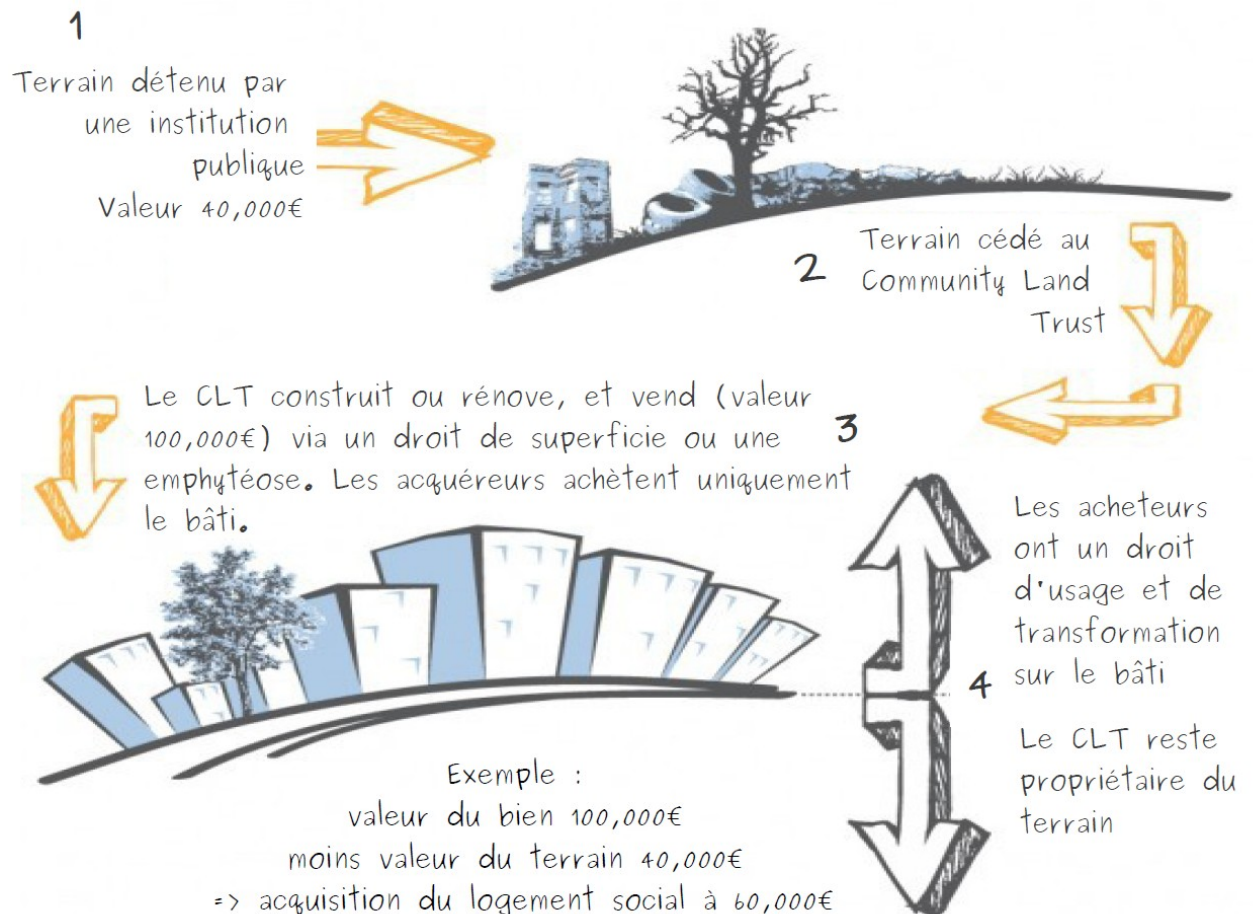
En Belgique, deux mécanismes juridiques permettent cette séparation du bâti et du foncier (le propriétaire du terrain cède le droit d'usage du bâti à un tiers) : les droits d'emphytéose et de superficie.

Le **droit d'emphytéose** permet de transférer un grand nombre de droits du tréfoncier (le propriétaire du terrain) à l'emphytéote (le propriétaire du bâti), et ce pendant une certaine durée (minimum 27 ans, maximum 99 ans), contre un « loyer », appelé canon emphytéotique. En général, ce type de droit est concédé contre une valorisation du bien (construction, rénovation). Normalement, ce droit est non renouvelable. Néanmoins, le mécanisme de « l'emphytéose novatoire » permet le renouvellement .

Par le **droit de superficie**, le tréfoncier cède au superficiaire le droit de bâtir (entre autres). Le superficiaire devient propriétaire du bâti. Ce transfert de droit court sur une durée maximale de 50 ans, mais peut être renouvelé indéfiniment avec l'accord des 2 parties.

Il s'agit donc d'un mécanisme qui permet de diminuer le coût de logements sociaux pour le bénéficiaire par la prise en charge de la valeur du terrain par un acteur public (ou à long terme par le Trust lui-même sur base des moyens financiers dégagés par les plus-values réalisées, puisque 75 % des plus-values réalisées reviennent au Trust).

Figure 1 - Séparation entre la propriété foncière et la propriété du bâti



Source : Réseau Financité

1.3.2 Logements durablement accessibles

Les logements acquis par le Trust resteront toujours dans la propriété du Trust, et à des conditions favorables pour les ménages disposant de faibles revenus.

C'est une condition requise afin de pouvoir entrer dans une dynamique de partenariat public privé, où le secteur public subsidie l'acquisition de terrains par le CLT (ou en met à disposition du CLT). La présence d'un droit de préemption permet au CLT de garantir cette durabilité puisqu'en cas de revente d'un bien immobilier acquis initialement grâce au Trust, celui-ci peut systématiquement exercer ce droit.

La limitation de la plus-value réalisée par le vendeur contribue aussi à la possibilité d'offrir durablement des logements à des conditions abordables pour des ménages à faibles revenus. En effet, la réalisation d'une plus-value financière offre des moyens financiers au Trust (une partie de la plus-value revient au Trust, généralement 75 %). Le ménage suivant peut donc à nouveau acquérir un bien à prix réduit. L'appropriation de la plus-value par le Trust correspond à une capitalisation des deniers publics initialement investis. Cette plus-value permettra au CLT d'acquérir de nouveaux terrains ou immeubles afin d'augmenter l'offre de logements sociaux.

1.3.3 Gestion démocratique & implication des collectivités locales

Aux origines américaines du modèle, on retrouve déjà cet élément de gestion démocratique où le conseil d'administration est composé à un tiers des membres de la CLT (propriétaires, locataires,...), à un tiers de la collectivité locale (riverains, commerçants du quartier,...) et à un tiers de pouvoirs publics.

Le Trust peut prendre plusieurs formes juridiques. Mais dans le cadre de la loi belge, la coopérative, l'ASBL ou la fondation sont considérées comme les formes les plus adéquates.

1.3.4 Autres caractéristiques

Un **accompagnement** des occupants du CLT est souvent pourvu. Celui-ci peut comporter du conseil sur le type de logements, les crédits hypothécaires, la rénovation, l'entretien, les économies d'énergie et bien d'autres. Les CLT sous-tendent donc souvent une philosophie d'**empowerment** ou d'**émancipation citoyenne**.

Une **mixité sociale** et/ou **fonctionnelle** est souvent envisagée. La mixité sociale peut prendre la forme de co-habitation de personnes propriétaires avec des locataires, ou encore avec des personnes âgées par exemple. La mixité fonctionnelle consiste plutôt à prévoir parallèlement aux espaces de logement, des commerces, espaces communautaires, bureaux pour PME ou entreprises d'économie sociale,...

2 En Belgique

La première initiative en vue de la création d'un CLT en Belgique a vu le jour en 2010 à Bruxelles. Suite à cela, d'autres projets ont également pris racine dans les 2 autres régions. Ci-dessous, nous établissons un état des lieux des initiatives existantes. Nous dressons le tableau du soutien public dont ces projets ont bénéficié jusqu'à présent.

2.1 Initiatives de CLT

2.1.1 Région Bruxelles-Capitale

En mai 2010, une charte est établie en vue de la fondation d'une CLT à Bruxelles. Le projet est créé par un collectif de 18 associations. Suite à cela, l'**ASBL CLT-Bruxelles** est créée (début 2011).

En décembre 2012, une fondation d'utilité publique est créée : la **Fondation Community Land Trust Bruxelles**. Celle-ci est le véritable « Trust », propriétaire des terrains. Parallèlement, l'ASBL Community Land Trust Bruxelles devient responsable de la gestion quotidienne du patrimoine de la fondation.

Actuellement, deux projets sont en cours : le projet Vandenpeereboom et rue Verheyden. Ces biens ont été acquis grâce à des subsides de la Région.

Le projet Vandenpeereboom accueillera 30 ménages à Molenbeek. Le CLT cède le droit de construction à ces ménages. Ceux-ci ont constitué un groupe d'épargne en vue de constituer les fonds propres nécessaires à l'obtention d'un prêt hypothécaire.

Le projet de la rue Verheyden (Anderlecht) est quand à lui un projet de rénovation, qui respectera les normes « basse énergie ». Neuf ménages y trouveront un logement, dont des personnes à mobilité réduite. Ceux-ci ont également constitué un groupe d'épargne.

Notons que l'étude de faisabilité du CLT bruxellois recommandait la création de 3 entités juridiques : une fondation d'utilité publique qui héberge le patrimoine foncier et bâti loué, une ASBL qui est la structure opérationnelle et une coopérative qui apporte du capital pour les opérations immobilières. L'ASBL et la fondation ont déjà été créées. Il semblerait que ce ne soit pas encore le cas en ce qui concerne la coopérative.

2.1.2 Région Flamande

En 2011, une première note a été établie pour la création d'un CLT à Gand. Celle-ci a été accueillie positivement par les politiques, les citoyens et les acteurs du logement. En 2012, une étude de faisabilité a été réalisée. Une charte a alors été établie, laquelle a été soutenue par plus de 30 organisations.

Début 2014, l'**ASBL CLT Gent** est créée.

Un premier projet est envisagé dans le quartier de Sint-Amandsberg. Depuis novembre 2012, des habitants du quartier se réunissent deux fois par mois et épargnent chaque mois une certaine somme. En juillet 2013, ce groupe d'épargne comptait 17 personnes.

2.1.3 Région Wallonne

En octobre 2013, 20 associations ont signé une charte CLT pour la Wallonie. Ces associations ont fixé les objectifs suivants : constituer un pôle d'échanges, de ressources et d'expertises, développer un réseau CLT et être actif politiquement.

Il n'y a pas de projet opérationnel en cours à notre connaissance, mais il y a un positionnement politique clair en Région Wallonne, qui pourrait bien stimuler la création de CLT dans les années à venir. Le positionnement politique de la Région Wallonne (ainsi que des autres régions) est décrit ci-dessous.

2.2 Reconnaissance publique

La réussite des initiatives sus-mentionnées dépend des possibilités d'obtenir des biens fonciers ou immobiliers en vue de développer leurs projets. La réussite des CLT dépend donc entre autres du soutien que ceux-ci reçoivent du secteur public. Quels sont, dès lors, les positions des pouvoirs publics quand au soutien aux CLT dans nos 3 régions ?

2.2.1 Région Bruxelles-Capitale

Selon le CLT bruxellois, « le secrétaire d'État au logement [Christos Doulkerdis] porte véritablement le projet »⁶. Celui-ci a commandité une étude de faisabilité et a prévu des budgets d'investissement importants dès 2012 (670 000€ de subsides pour l'acquisition de la rue Verheyden⁷).

Le principe du CLT a été institué dans le Code bruxellois du Logement, modifié le 11 juillet 2013. Le CLT y est dénommé « alliance foncière régionale » et défini de la manière suivante : « organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans

6 CLT BRUXELLES, Le CLT Bruxellois, une terre partagée pdonné. Et, la région se demande depuis lors ce qu'elle va bien pouvoir faire de cet immense terrain vague. Le terrain attend donc depuis plusieurs années un our un habitat responsable [en ligne], disponible sur : <http://communitylandTrust.wordpress.com/about/en-un-peu-plus-de-mots/> (consulté le 20/11/2013)

7 Bachus Kris, Het Community Land Trust Model : Innovatief financieringsinstrument voor duurzaamheidstransities in Vlaanderen [en ligne], disponible sur : <https://steunpunttrado.be/documenten/papers/paper-3-clt-nl.pdf> (consulté le 20/11/2013)

la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembres. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu »⁸. Il s'agit là d'une reconnaissance et un soutien politique importants pour ce projet innovant.

2.2.2 Région Flamande

Le projet de CLT gantois a reçu des subsides de la ministre du logement, Freya Van den Bossche, pour réaliser une étude de faisabilité. Ce n'est pas peu, mais il semblerait que les politiques flamands attendent désormais les résultats de cette étude avant de se positionner plus fortement.

2.2.3 Région Wallonne

La Wallonie soutient elle aussi le mécanisme : dans la stratégie d'ancrage communal en matière de logement 2014-2016, le ministre Jean-Marc Nollet introduit le principe du CLT. Il affirme que les CLT feront partie des logements publics, associatifs ou privés au loyer régulé dont le Gouvernement entend augmenter le nombre. Pour les projets de construction, le plan d'ancrage communal donne même la priorité aux CLT, dont le terrain est cédé ou mis à disposition par la commune, le CPAS ou la SWL. 20 communes auraient entré un projet de CLT.

Selon le plan d'ancrage communal, la SWCS et le FLW ont reçu pour mission complémentaire de soutenir les candidats acquéreurs pour ce type de logement. Les opérateurs pourront bénéficier d'une subvention pour les frais d'études spécifiques liés au montage du projet, d'une subvention pour l'acquisition d'un terrain ou d'un bâtiment ainsi que d'une avance pour la construction ou la rénovation de logements.

Cependant, certains questionnent la façon dont le ministre entend soutenir les CLT. Le plan d'ancrage communal stipule d'une part, qu'uniquement les **opérateurs reconnus** par le Code du logement pourront être soutenus pour des projets de CLT. Ainsi, les SLSP (Société de Logement de Service Public) le FLW (Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie) et la SWCS (Société Wallonne du

8 MONITEUR BELGE, Ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement [en ligne], disponible sur : [http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a.pl?=&sql=\(text+contains+ \(%27%27\)\)&rech=1&language=fr&tri=dd+AS+RANK&numero=1&table_name=loi&F=&cn=2013071108&caller=image_a1&fromtab=loi&la=F&pdf_page=139&pdf_file=http://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2013/07/18_1.pdf](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a.pl?=&sql=(text+contains+ (%27%27))&rech=1&language=fr&tri=dd+AS+RANK&numero=1&table_name=loi&F=&cn=2013071108&caller=image_a1&fromtab=loi&la=F&pdf_page=139&pdf_file=http://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2013/07/18_1.pdf) (consulté le 20/11/2013), p. 139

Crédit Social) pourront créer ce type de structures. D'autre part, la **gestion démocratique** tripartite y est transformée en bipartite avec 2/3 des voix pour les pouvoirs publics. L'instrument démocratique semble avoir été réapproprié par le pouvoir public, sans en respecter tout les fondamentaux.

2.3 Conclusion

L'initiative bruxelloise a fait tache d'huile : depuis que celle-ci a émergé en 2010, d'autres ont également vu le jour. Les initiatives CLT sont largement soutenues par les organisations de la société civile, ainsi que par les collectivités locales. A ce jour, des initiatives existent en Région Flamande ainsi qu'en Région Wallonne. Elles sont toutefois moins avancées dans leur mise en œuvre qu'à Bruxelles, mais cela peu s'expliquer par le fait qu'elles ont émergé plus tardivement.

Le modèle a bénéficié d'une rapide reconnaissance de la part des pouvoirs publics à Bruxelles, ce qui a permis la mise en œuvre par le CLT de deux projets immobiliers à Bruxelles.

En Région Wallonne, le plan d'ancrage communal intègre bel et bien l'opportunité que les CLT constituent pour améliorer le pourvoi de logements sociaux acquisitifs. Peut-être que cela stimulera l'opérationnalisation d'initiatives CLT au travers de projets immobiliers concrets.

En Région Flamande, il semble que la reconnaissance des pouvoirs publics se fasse un peu attendre. Néanmoins, le projet gantois a initialement été soutenu par les pouvoirs publics, ce qui est plutôt bon signe.

Si nous nous sommes attachés à mettre en évidence l'importance d'un soutien du secteur public à ces initiatives, il ne faut pas négliger le rôle du secteur privé dans ce cadre. Des fondations peuvent y trouver un voir un moyen innovant d'action, de nombreuses associations ont un rôle élémentaire à jouer dans la mise en place de tels projets,...

3 Conclusion

Ne nous méprenons pas : les initiateurs de projets de CLT ne prétendent en aucun cas détenir la solution au problème du manque de logements sociaux. Qu'il y ait un potentiel pour ce type d'initiatives ne fait aucun doute. Il semble toutefois utopique d'affirmer que le modèle soit applicable à très grande échelle : en 2010, les 242 CLT recensées aux États-Unis pourvoyaient 9543 logements⁹.

9 COMMUNITY WEALTH, Overview : Community Land Trusts [en ligne], disponible sur : <http://community-wealth.org/strategies/panel/clts/index.html> (consulté le 20/11/2013)

Ce modèle devrait néanmoins permettre, avec un investissement public limité, d'améliorer le nombre de logements sociaux acquisitifs produits. Gardons toutefois à l'esprit que, si les acteurs publics peuvent aujourd'hui mettre des terrains à disposition pour ces projets à un très faible coût (car ils ont des terrains inoccupés dans leur patrimoine), le coût pourrait rapidement grimper si les institutions publiques devaient acquérir au prix du marché des terrains en vue de les céder à des CLT (ou subsidier l'acquisition par les CLT de terrains vacants).

Les CLT doivent peut-être être vus comme des projets de petite échelle mais de qualité, qui permettent de renforcer la vie quartiers, d'émanciper un public précarisé, de promouvoir une nouvelle façon de vivre ensemble, de renforcer une culture participative et de coopération.

Marie-Bénédicte de Ghellinck
Novembre 2013