



[Envoyer à un ami](#) [Imprimer](#) [Partager sur des réseaux sociaux](#)

L'habitat urbain en de nouvelles mains ?

Alter Echos, n° 329, secteur : Logement, rubrique : Actualité, date : le 18.12.2011, par : Emmanuel De Loeul,

Une étude de faisabilité commandée par les pouvoirs publics et une dynamique associative et citoyenne convergent pour faire apparaître les premiers projets de logement en « community land trust » (CLT) dès 2012.

Pour rappel, les community land trust sont des organisations tripartites (usagers-propriétaires, pouvoirs publics et habitants du quartier, à parts égales de 33,33 %) qui facilitent l'accès à la propriété en scindant l'acquisition du terrain (à charge du trust) de celle du logement (à charge des candidats acheteurs). Née et diffusée aux États-Unis, la formule a séduit des associations bruxelloises, rassemblées en une plate-forme¹ qui depuis deux ans explore les pistes d'une déclinaison belge.

Un vif intérêt citoyen

La plate-forme CLT Bruxelles¹ réunissait le 3 décembre dernier une assemblée citoyenne. Point d'orgue à trois précédentes rencontres, elle a réuni environ 200 personnes intéressées. Un succès inattendu qui conforte les organisateurs dans leur approche : « Nous souhaitons que le community land trust, à Bruxelles, soit fabriqué avec les habitants, les voisins... », explique Marie Wastchenko, coprésidente de la plate-forme et codirectrice de l'asbl Convivence².

Les participants ont formulé des recommandations et questions à instruire pour asseoir un modèle qui convienne aux Bruxellois. Parmi celles-ci, la question de la plus-value en cas de revente. En général, il est prévu que 75 % du « bénéfice » soient reversés au trust afin d'en assurer la pérennité. Pour certains participants, sans remettre en question ce principe, « le pourcentage cédé au trust ne devrait pas empêcher un couple désormais sans enfants d'acquérir un nouveau bien, plus petit, sur le marché immobilier classique », rapporte Marie Wastchenko.

Les participants ont également souhaité que soient prévues des formations en matière d'expression en public des habitants. « Il s'agit aussi de pouvoir décoder les enjeux urbanistiques, institutionnels, etc., estime Patrick Bodart, coordinateur de Periferia³, une association membre de la plate-forme. D'où l'importance de concevoir dès l'amont des espaces où les habitants pourront construire leurs propres positions », avant d'aller les défendre, mieux armés, au sein des instances du CLT.

Conditions d'accès : pas de méritocratie

Le CLT à la bruxelloise vise une accession à la propriété aux mêmes conditions de revenus que dans le logement social. Voilà pour le principe de base. Au-delà, les membres de la plate-forme veulent éviter la stigmatisation liée au cumul de problèmes sociaux qui valent des points supplémentaires aux personnes inscrites sur liste d'attente pour un logement social. D'où le défrichage de la notion d'engagement. Dans les CLT, très souvent, les candidats acheteurs lancent un groupe d'épargne afin de constituer un capital de départ facilitant l'obtention d'un emprunt. Une occasion de se responsabiliser, d'inscrire leur action dans la durée et d'initier une dynamique collective. « Nous souhaitons autant que possible éviter toute forme de méritocratie, insiste Patrick Bodart. Il faut réfléchir aux modalités pour que le groupe d'épargne ne devienne pas une condition sine qua non d'accès au CLT. »

Déjà des moyens

De son côté, le cabinet du secrétaire d'État bruxellois au Logement, Christos Doulkeridis⁴(Ecolo), a confié la réalisation d'une étude de faisabilité à un consortium belgo-britannique. L'un des enjeux est de déterminer « des procédures claires et transparentes, condition indispensable pour amener le gouvernement à soutenir des projets pilotes », explique Thomas Dawance, conseiller logement. Il s'agit notamment de définir la meilleure formule juridique pour les futurs trusts : fondation, association, coopérative ? « Dans un premier temps, on se dirige probablement vers un montage associant une asbl et une coopérative », estime le conseiller. Avec 1,9 million d'euros réservés dans le budget régional, il y a bon espoir de voir démarrer les premiers projets-pilotes dès 2012.

1. <http://communitylandtrust.wordpress.com/>
2. **Convivence/Samenleven** :
 - adresse : rue des Six Jetons, 56 à 1000 Bruxelles, Belgique
 - tél. : 02 505 01 31
 - courriel : marie.wastchenko@convivence.irisnet.be
3. **Periferia** :
 - adresse : rue de la Colonne, 1 à 1080 Bruxelles, Belgique
 - tél. : 02 544 07 93
 - fax : 02 411 93 31

- courriel : contact@periferia.be- site : www.periferia.be
- 4. **Cabinet de Christos Doulkeridis** :
- adresse : bd du Régent, 21-23 à 1000 Bruxelles, Belgique
- tél. : 02 506 33 11
- courriel : info@doulkeridis.irisnet.be- site : www.doulkeridis.be