

Community Land Trust

Une solution pour l'accès au logement?

Chacun le sait: il y a pénurie de logements. Rien que pour la Wallonie et Bruxelles, on estime qu'il en manque 250 000. Or, et cela se sait moins, le droit à un logement décent est garanti par la Constitution (article 23). Le Community Land Trust (CLT) constitue une solution aussi innovante que pointue. Afin de permettre l'accès à la propriété à des personnes à revenus modestes, on va en diminuer le prix en ôtant celui du terrain. Exprimé autrement, le CLT va mettre gratuitement à disposition un terrain pour permettre à un groupement de personnes (familles, célibataires...) d'y construire une habitation ou d'occuper une habitation déjà existante, souvent rénovée et adaptée par le CLT.

En Belgique, il n'existe pas encore d'immeuble construit ou adapté selon ce mode original. Pour mieux comprendre le fonctionnement des CLT, la tenue de la toute première assemblée générale d'un CLT, le 10 octobre 2013, nous a paru la voie royale. Cette AG a marqué la transformation de l'ancienne asbl «Plate-



forme CLT Bruxelles» en l'association «CLT Bruxelles», permettant la concrétisation des objectifs que la Plateforme CLT s'était fixés lors de sa création. Elle a débuté par une présentation du Community Land Trust, de son équipe, de ses activités et de l'avancement des différents projets en cours et à

venir¹. Parmi les objectifs de la Plateforme CLT figurait le principe de partage de la gestion de manière tripartite afin que les intérêts des différents acteurs du développement du CLT soient représentés de manière équitable en son sein. Afin de matérialiser concrètement cette gouvernance tripartite, cinq membres ont été nommés et élus pour chacune des trois catégories suivantes: «Habitants», «Quartier – Société civile», «Pouvoirs publics». Ces quinze personnes composent le nouveau conseil d'administration.

Quel statut pour le CLT Bruxelles ?

C'est le statut juridique de Fondation d'utilité publique (FUP) qui a été retenu. Une telle Fondation peut en effet héberger le patrimoine, et également réceptionner des subsides et des donations ou héritages. La forme d'«utilité publique» évite toute taxation sur le patrimoine. Parallèlement, l'asbl CLT Bruxelles est responsable de la gestion au quotidien du patrimoine de la fondation.

Le soutien de la Région bruxelloise au CLT se manifeste par la mise à disposition des fonds nécessaires à l'acquisition des terrains. De leur côté, les contrats de quartier

Une autre solution peut résider dans une utilisation judicieuse du droit d'emphytéose. Selon la loi du 10 janvier 1824, encore en vigueur, «l'emphytéose est un droit réel, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en argent, soit en nature, en reconnaissance de son droit de propriété. Elle ne pourra être établie pour un terme excédant quatre-vingt-dix-neuf ans, ni au-dessous de vingt-sept ans.» Cette redevance devra demeurer symbolique.

Le bien immobilier visé n'est pas toujours limité au terrain. Le plus

concernant l'attribution des logements. Trois principes sont déjà définis:

- seules les personnes à faibles revenus seront prises en considération;
- il faudra d'abord devenir membre pour pouvoir être candidat pour un logement;
- concernant l'attribution, il sera avant tout tenu compte de l'ancienneté des membres.

À quelles conditions ?

Sans entrer dans les détails, précisons que les futurs propriétaires pourront probablement souscrire un emprunt hypothécaire à des conditions plus intéressantes que celles du marché (telles, par exemple, celles du Fonds du logement).

Afin de permettre à des personnes à revenus modestes d'accéder à la propriété, on va en diminuer le prix en ôtant celui du terrain.

offrent la possibilité d'acquérir certains terrains à bas prix. «En plus de subsides, le CLT espère obtenir des dons, où la manière de l'apport en capital des investisseurs privés sera examinée.»²

Quel mécanisme juridique ?

En droit belge, le propriétaire d'un terrain devient propriétaire des constructions y érigées en vertu du droit d'accession³. Comme le mécanisme visé est l'absence de tout paiement pour l'usage du terrain, le CLT devra renoncer à son droit d'accession au profit des propriétaires des futures constructions.

souvent, il s'agira d'un bien existant, unifamilial ou en copropriété, neuf, à rénover ou à transformer. Une salle paroissiale est par exemple destinée à être transformée à Bruxelles (Anderlecht).

À côté des logements, chaque CLT veillera, lorsque c'est envisageable, à assurer le tissu social du projet (création de commerces de proximité, d'ateliers pour artistes, de crèches, de salles de réunions, de jardins ou terrains communs...).

Qui seront les futurs bénéficiaires ?

Le Community Land Trust de Bruxelles est actuellement en train d'établir un règlement

Quels seront les droits de ces bénéficiaires ?

Le statut original du mode d'acquisition de son habitation (construction sur un terrain «donné») implique le respect d'obligations précises. En plus de cet avantage financier, le propriétaire sera gratuitement entouré et assisté durant la phase de construction. En contrepartie, une fois l'habitation terminée, il devra l'occuper de manière effective et ne pourra la mettre en location, le but avoué du CLT étant de permettre la primo-accession. Des travaux de rénovation seront autorisés, pour autant qu'ils respectent les dispositions urbanistiques en place. Si le propriétaire décède, les enfants pourront hériter de la valeur du logement, et même y ha- >

biter s'ils répondent aux critères de revenus du CLT. À défaut, le CLT rachètera le logement au prix établi.

Et si l'on revend son bien ?

La revente est autorisée, mais uniquement au CLT. En effet, au moment de la revente, la logique du CLT demeure la même qu'au premier jour : éviter la spéculation afin de rendre le bien accessible aux prochaines personnes à bas revenus qui l'occuperont. Pour la même raison, si une plus-value se dégage lors de la vente, elle ne profitera que pour un quart au propriétaire vendeur, le surplus étant destiné au CLT, afin de financer la poursuite de ses objectifs.

Si une perte se dégage, elle s'avérera toujours moins importante que dans le cadre d'un achat-revente traditionnel. Aux USA, il a été prouvé que les CLT se sont montrés très résistants face à la baisse des prix de l'immobilier suite à la crise des *subprimes*.

Enfin, même si le risque de faillite est quasiment inexistant, les concepteurs des CLT l'ont également envisagé. Dans cette situation, une institution publique qui poursuit des objectifs similaires prendra le relais afin de garantir la continuité du projet.

La situation en Wallonie

La Région wallonne n'est pas en reste. À titre d'exemple, le 8 octobre 2013, 20 associations ont signé officiellement une charte « Community Land Trust » pour la Wallonie¹.

Plusieurs villes se penchent sur le concept de CLT. Ainsi, parmi les signataires de la charte, l'asbl Quelque Chose à Faire, située à Charleroi, est une entreprise de formation par le travail (EFT). Selon Alain de Moffarts, chargé de projet en éco-construction pour l'asbl, c'était une occasion à ne pas rater. « Nous avons reçu un terrain que nous voulions mettre à la disposition de familles pour qu'elles puissent devenir propriétaires en construisant elles-mêmes leur maison, explique-t-il. Et nous souhaitons que ce don soit pérennisé, qu'il ne profite pas uniquement à ces familles-là, mais qu'après le départ de ces familles, le terrain reste à vocation sociale. »²

Concrètement, plusieurs familles vont en bénéficier et participent déjà à l'élaboration du projet. Quatre familles ont été choisies. « Elles se forment et construisent des maisons unifamiliales qu'on a voulues simples, avec des matériaux de qualité », confirme Alain de Moffarts.

Toute personne intéressée peut également consulter le site du Réseau wallon de lutte contre la pauvreté. On y trouvera des adresses utiles et les coordonnées des personnes chargées des CLT³.

La situation en Région flamande

En Région flamande, le Samenlevingsopbouw Gent, qui lutte contre la pauvreté, la misère sociale et l'exclusion, s'intéresse par-

ticulièrement aux CLT, qu'il dénomme également « Fiduciaires foncières communautaires »⁴. Il a mis en place une expérimentation du concept dans les quartiers Dampoort-Sint-Amansberg et Muide-Meulestede. Depuis novembre 2012, un fonds d'épargne commun a été mis en place par tous les futurs propriétaires, actuellement au nombre de dix-sept.

Par ailleurs, tout comme en Wallonie, une charte a été élaborée à l'initiative de diverses associations pour la création de CLT. Pas moins de 35 organismes ont déjà approuvé cette charte et se sont engagés à la promouvoir.

Pour conclure, on peut se demander pour quel motif on n'a pas envisagé plus tôt et globalement la dissociation entre terrain et construction alors même qu'elle existe depuis longtemps déjà (l'emphytéose à Louvain-la-Neuve) et que des techniques d'ingénierie fiscale utilisent de manière courante le démembrement des droits dits réels (emphytéose, superficie, renonciation à accession...). ■

¹ <http://communitylandtrust.wordpress.com> (page d'accueil).

² <http://communitylandtrust.wordpress.com> (onglet FAQ).

³ Articles 552 et suivants du Code civil.

⁴ <http://communitylandtrust.files.wordpress.com/2013/10/charte-cltv.pdf>.

⁵ « Un terrain qui permet à des familles pauvres de construire leur maison », RTBF Info du 9 octobre 2013, par Thierry Van Gulick.

⁶ <http://www.nvfp.be/index.php/8-accueil/7-les-community-land-trust>.

⁷ <http://www.samenlevingsopbouwgent.be> (onglet Thema's/Wonen).