

## Fiche 2 : Le Community Land Trust Bruxelles (CLTB)

### 2.1 Bruxelles confrontée à d'importants défis

Nous avons décrit dans l'étude de faisabilité pour la Région de Bruxelles Capitale (2012) pourquoi il nous semblait important de créer un CLT à Bruxelles.

#### La crise du logement

Ces dix dernières années, Bruxelles a été confrontée à une augmentation constante des loyers et des prix d'achat. Couplé à une dualisation croissante, cela a mené de larges pans de la population à devoir payer de plus en plus cher pour des logements de plus en plus petits et de qualité inférieure. D'autres se sont vu obligés de quitter la région bruxelloise pour trouver ailleurs un logement accessible, en Flandre et en Wallonie.

Depuis 2004, le prix des logements a augmenté de plus de dix pour cent par an et a doublé en dix ans. A défaut de logements sociaux adaptés et d'une offre adéquate et accessible sur le marché locatif, l'achat d'un logement a longtemps été, pour beaucoup, même pour des ménages défavorisés, le moyen idéal pour se loger. Pour beaucoup, cet achat constituait en même temps un puissant instrument d'émancipation. Par les hausses de prix cela n'est plus possible et les alternatives ne se présentent pas.

Ce sont pourtant les ménages les plus pauvres qui doivent dépenser le plus grand pourcentage de leurs revenus aux coûts du logement, jusqu'à 65% du revenu disponible pour les gens qui vivent d'allocations sociales. Les loyers sont élevés, en l'absence de toute réglementation de la part des pouvoirs publics, une aide locative directe est pratiquement inexistante, il y a un manque criant de logements sociaux, une grande partie du stock de logements ne répond pas aux normes, il y a un problème persistant de sans-abris. Simultanément, la demande de logements a augmenté, sous le double effet de la pression démographique et de la paupérisation de la population

#### Des solutions classiques insuffisantes pour répondre à la crise

Les pouvoirs publics régionaux considèrent cette crise du logement comme une priorité politique majeure. Malgré le fait que de gros budgets aient été libérés, la production de nouveaux logements reste modeste et l'offre publique de logements accessibles très faible par rapport à la demande. Les listes d'attente pour les logements sociaux continuent de s'accroître. Selon les dernières données, 36.500 ménages bruxellois sont dans l'attente d'un logement social. Les AIS sont incapables de faire face à la demande croissante et plusieurs d'entre elles ont depuis cessé les nouvelles inscriptions. La SDRB a une liste d'attente de 10.000 candidats acheteurs. Fin 2009, le Fonds bruxellois du Logement comptait 3.59<sup>8</sup> ménages inscrits sur sa liste d'attente de logements locatifs. Les efforts ne sont pas seulement insuffisants pour les listes d'attente existantes, ces listes continuent même à augmenter.

#### La menace de gentrification

Grâce à des investissements dans les équipements et l'espace public, des programmes de rénovation urbaine, comme les contrats de quartier, ont réussi à donner un lifting aux quartiers pauvres de la région bruxelloise. Mais ces mêmes efforts dans des quartiers déterminés ont, volontairement ou involontairement, contribué à évincer progressivement les habitants pauvres. Dans d'autres quartiers, c'est le danger de gentrification qui nous guette. L'espace public revalorisé ne profite pas

toujours aux habitants d'origine et la plus-value que l'embellissement de l'espace public procure à l'immobilier dans le quartier, échappe à la communauté qui a réalisé l'investissement. Cela ne s'applique pas seulement au logement, mais aussi aux petits commerces de quartier qui peuvent, de la sorte, être évincés, ce qui risque d'être préjudiciable à l'emploi local.

### **La propriété privée des terres favorisant la dualisation**

Un certain nombre des problèmes mentionnés ci-dessus peuvent être mis en lien avec la manière dont la propriété foncière et immobilière est organisée dans notre pays et dans tout le monde occidental. Dans une grande mesure, terres et immobilier sont en général considérés comme des biens d'investissement. Ils seront par conséquent utilisés par leurs propriétaires d'une manière qui contribue au maximum à leurs intérêts financiers et non dans l'intérêt général de la communauté. Cela crée une situation où les nantis peuvent profiter au maximum de la valeur ajoutée de l'immobilier. Cette plus-value n'est pas générée par leur propre travail, mais par les efforts des pouvoirs publics et de la communauté, par exemple au travers d'investissements dans l'espace public et les services sociaux. Les démunis sont les premières victimes des hausses de prix parce qu'ils sont tenus de payer des loyers toujours plus élevés. « Social Increment » est le terme introduit par John Stuart Mill et popularisé par la suite par Henry George concernant les plus-values des terres dues à la croissance et au développement de la communauté. Selon Mill et George, ces profits ne furent pas mérités par les propriétaires, parce qu'ils n'avaient apporté aucune contribution à leur réalisation. D'après eux ces profits devraient bénéficier à la communauté. Parce que la société a généré cette plus-value, elle a également le droit de l'utiliser et doit le faire dans l'intérêt public. Si à Bruxelles les logements ont doublé ces dernières années en valeur, ce n'est pas parce que les propriétaires y ont tellement investi. Au contraire, les logements (la « brique ») ne font que diminuer en valeur avec le temps. Afin d'éviter qu'à Bruxelles le fossé entre riches et pauvres continue d'augmenter, il est donc important de rechercher des systèmes qui corrigent ce mécanisme : séparer la propriété du sol de celle « des briques » et utiliser la plus-value apportée au sol suite aux efforts collectifs au profit de la communauté toute entière.

## **2.2 Qu'est-ce qu'un CLT pourrait apporter à la Région bruxelloise ?**

Au cours de leur quarantaine d'années d'existence, les CLT ont été appliqués dans des contextes très différents et des buts divergents. Quel pourrait être l'apport d'un CLT, pour la région bruxelloise et dans le contexte urbain décrit ci-dessus ?

### **Les CLT combinent les avantages des logements sociaux locatifs avec les avantages des primes à l'achat classiques**

Pour bien des gens, devenir propriétaires de leur propre maison est un rêve. Devenir propriétaire représente la sécurité du logement et l'indépendance. Devenir propriétaire représente également une forme de prestige. C'est également une possibilité de se constituer un capital qui contribuera à aider les enfants à prendre un départ plus aisé dans la vie. En bref, cela représente une issue possible à la pauvreté et à l'incertitude.

Pour le quartier où ils viennent habiter, l'investissement de la part des habitants-propriétaires pourrait également être une bonne affaire. Les propriétaires seront probablement tentés de s'investir dans un quartier où eux-mêmes et leurs enfants continueront à habiter durant une bonne partie de leur existence.

La plupart du temps, deux modèles de politique du logement social sont opposés : les aides

acquisitives au logement par opposition à la construction de logements sociaux locatifs. En Belgique, une attention particulière a toujours été accordée aux aides acquisitives pour la propriété. L'assistance à l'achat d'une maison pour soi, d'abord et avant tout par des avantages fiscaux, mais aussi grâce à des subsides à l'achat ou à l'offre en logements sociaux, est omniprésente dans notre pays. Par contre, les logements sociaux locatifs sont sous-représentés par rapport à certains autres pays européens.

Le soutien à l'accession à la propriété, comme moyen d'aider les mal-nantis à acquérir un logement est souvent pris à partie par les milieux de gauche. Un argument souvent entendu contre une telle politique est qu'elle ne sert pas de soutien à la redistribution, parce qu'à cause de « l'effet Matthieu », elle profite plutôt aux riches qu'aux pauvres. Un second problème est que les primes, crédits à l'impôt, prêts sociaux et autres ne facilitent généralement pas l'accès à la propriété mais, au contraire, font monter les prix et excluent donc indirectement certains de l'accession à un logement. En outre, la propriété présenterait un risque réel pour des ménages aux revenus faibles ou intermédiaires. Quand ils ne peuvent plus faire face aux charges de remboursement, ils perdent leur maison et leur foyer, avec toutes les sévères conséquences sociales que cela entraîne. Par ailleurs les aides acquisitives, lorsque l'offre de logements n'augmente pas, entraînent un resserrement du marché locatif, ce qui à son tour fait monter les loyers. Un autre argument important est, qu'au travers des aides acquisitives, les pouvoirs publics perdent le contrôle de leur argent. La construction de logements sociaux coûte peut-être plus cher, à court terme que les aides acquisitives mais pour les pouvoirs publics, il en résulte un instrument qui leur permet d'exercer leur politique du logement. Pour chaque logement social construit ce n'est pas une mais beaucoup de ménages qui, au fil des ans, seront aidés dans l'accession au logement. Non seulement les pouvoirs publics perdent le contrôle de leur argent mais ce ne seront justement pas elles-mêmes mais bien les propriétaires du privé qui encaisseront la plus-value générée par les investissements publics dans l'espace public et les autres équipements.

On est en droit de se poser des questions au vu des importants montants que les pouvoirs publics dépensent chaque année en soutien à l'acquisition de logements. Il est incontestable qu'une bonne part de ce soutien n'atteint pas les pauvres. Pour beaucoup de programmes existants, ce n'est même pas le propos. Ce n'est cependant pas un argument pour supprimer ces aides mais bien pour les adapter à ceux qui en ont vraiment besoin et pour les rendre plus efficaces. L'argument qu'une vente forcée est source de graves problèmes vaut tout autant pour un échec sur le marché locatif. L'expulsion de locataires qui ne peuvent plus payer leur loyer comporte tout autant de suites traumatisantes pour les victimes. De plus, le Fonds bruxellois du Logement constate qu'il y a plus de problèmes de paiement chez les locataires de leur programme d'aides locatives que chez les propriétaires qui ont souscrit chez eux un prêt hypothécaire.

La critique d'une politique de logements sociaux locatifs revient le plus souvent à affirmer qu'une telle politique crée des habitants dépendants, démotivés et aliénés. Le cliché veut que dans leurs HLM uniformes et de piètre qualité, les locataires sociaux soient condamnés à s'empêtrer dans les filets de la sécurité sociale. Ce qui mène à la formation de ghettos, à la délinquance juvénile et Dieu sait quoi encore. Les locataires sociaux resteraient privés de l'opportunité de promotion sociale et d'émancipation que la propriété du logement offrirait. Les logements à loyers sociaux offrirait, dans le meilleur des cas, la possibilité aux locataires de mettre un peu d'argent de côté pour, par la suite, arriver quand même à s'acheter leur propre maison. Mais maintenant que le marché de l'achat ou de la location est devenu tellement inaccessible, le système s'enlise et les locataires sont privés de l'opportunité d'échapper au système. Ces critiques partent d'une image sans nuances du

logement social et perdent également de vue un certain nombre d'atouts majeurs des logements sociaux. Il se fait que tout un chacun n'est pas prêt ou en mesure de devenir propriétaire et c'est pourquoi il est important de prévoir également suffisamment de logements sociaux à louer.

À plus grande échelle, au contraire des aides acquisitives, les logements sociaux ont l'avantage de ne pas faire grimper les prix de vente. Au contraire, lorsqu'elles sont en nombre suffisant, elles peuvent même avoir un effet correctif et faire baisser les prix sur le marché privé.

En bref, cela revient à constater que les logements sociaux profitent surtout à la communauté parce que, directement ou indirectement, ils contribuent à mettre des logements accessibles à la disposition des plus nécessiteux, alors que les aides acquisitives représentent surtout une plus-value pour ceux qui, par cette voie, peuvent devenir propriétaires. Une politique idéale reviendrait à combiner les avantages de ces deux systèmes et en éviter les inconvénients.

En collectivisant la propriété du sol et en privatisant la propriété du logement, les CLT ont réussi à lever l'apparente contradiction esquissée ci-dessus. Une des causes qui font que les pauvres restent pauvres est qu'ils n'ont pas accès à la propriété du logement (parce qu'ils n'ont pas accès au crédit ou parce que c'est tout simplement trop cher et qu'ils ne peuvent pas supporter les charges de remboursement). Non seulement ils ne peuvent pas, de la sorte, se constituer un capital mais souvent ils dépensent encore plus au long de leur parcours de locataire que ne le ferait un propriétaire. La propriété du logement est donc vectrice de pauvreté pour celui qui ne peut accéder à la richesse. Comment donc donner accès à la propriété aux faibles revenus sans renforcer ce mécanisme pervers ? Cela paraît impossible sauf si, comme pour les CLT, on arrive à détricoter le droit à la propriété et à transférer certains éléments à la communauté qui reviennent actuellement aux propriétaires comme la plus-value en cas de revente. C'est ce qui se produit dans le cas des Community Land Trusts.

### **Les CLT constituent une marche supplémentaire sur l'échelle du logement**

La forme mixte de propriété des CLT et les conditions de la vente qui y sont liées la rendent complémentaire des instruments existants de politique du logement. Pour certains les logements CLT peuvent aussi constituer une étape supplémentaire qui leur permettra de devenir, plus tard, propriétaire « à part entière ». Les aides publiques lors de l'achat d'un logement CLT, permettent aux locataires d'acheter un premier et modeste logement. Même si lors de la revente ils n'encaisseront qu'une part restreinte du profit éventuel, ils se seront quand même constitué un petit capital (autrement que s'ils avaient continué à louer) qui leur permettra, au cas où ils le désireraient, d'acquiescer ultérieurement un logement classique.

Les CLT ne représentent pas seulement une étape intermédiaire entre deux statuts d'habitant. Ils peuvent représenter un troisième statut à part entière avec, tout comme dans le cas du locataire et du propriétaire, ses avantages et inconvénients spécifiques. Un CLT représente donc un accroissement des options.

### **Avec les CLT, il n'y a pas que la plus-value financière qui soit partagée lors de la revente**

Les CLT sont souvent présentés comme un modèle qui rend les logements à vendre accessibles aux ménages à revenus modestes et maintient ces logements accessibles à long terme, grâce à des formules qui veillent à ce que la plus-value lors de la revente soit partagée entre le propriétaire individuel et la communauté. Les CLT et les autres formules de ce qui aux Etats-Unis est maintenant appelé « Shared Equity Housing » ne partagent pas seulement la plus-value en cas de revente. Les

droits, responsabilités et risques de la propriété le sont également. Non seulement ces modèles inhabituels de propriété, préservent l'accessibilité mais aussi la qualité des logements et la sécurité du propriétaire.

Les CLT ne se contentent pas seulement de prélever une partie de la plus-value lors de la revente, auprès du propriétaire, pour la partager avec l'ensemble de la communauté. En d'autres mots, les CLT ne se limitent pas à imposer des restrictions supplémentaires aux propriétaires de leurs maisons. Le système propose également à ces propriétaires des avantages auxquels ils ne pourraient prétendre en tant que propriétaires traditionnels. De fait les CLT proposent à leurs habitants un encadrement à long terme. Un élément important du modèle CLT est ce qu'en anglais on appelle le *stewardship* : une combinaison d'encadrement et de contrôle, visant la préservation permanente de la qualité des logements, de leur accessibilité et la sécurité au logement pour les gens qui y habitent. Aux Etats-Unis un des éléments constitutifs importants consiste à protéger les propriétaires de la conclusion de prêts injustifiables, les tristement célèbres « subprimes » ou crédits toxiques. Les CLT aident dans la recherche de crédits sûrs et accessibles et soutiennent les propriétaires dans la recherche de solutions au cas où les choses tourneraient quand même mal. A Bruxelles ce danger est moins grand car nous partons du principe que tous les propriétaires de CLT qui le désireraient, pourraient faire appel aux crédits du Fonds du Logement. D'autres éléments de cet encadrement conservent leur totale pertinence dans le contexte bruxellois.

L'encadrement des locataires dans les nouvelles responsabilités qu'entraîne l'état de propriétaire, l'encadrement en matière d'entretien et de transformation des logements, l'encadrement dans la gestion de la copropriété, constituent, en même temps, une importante plus-value pour les habitants et, pour le CLT et la communauté, une garantie que le patrimoine ne diminuera pas en valeur et conservera sa qualité.

### **Les CLT ont également démontré leur utilité dans un marché en baisse**

Les CLT n'ont pas seulement prouvé leur efficacité dans un marché en croissance. Lorsque le marché baisse, ils peuvent également apporter une protection aux habitants. Pendant la crise de l'immobilier aux Etats-Unis, il est apparu que le nombre de ventes forcées s'est révélé bien moindre au sein des CLT qu'au sein du marché classique. Une enquête approfondie datant de 2011 a démontré que les propriétaires CLT ont dix fois moins souvent été confrontés à de sérieux problèmes de paiement que les propriétaires sur le marché privatif et cela nonobstant le fait que les propriétaires CLT disposaient tous de revenus bas ou modestes. Cela a un rapport à différents éléments. En premier lieu, vu les prix d'achat moins élevés, les acheteurs se sont moins endettés que les acheteurs sur le marché libre. En deuxième lieu, les CLT ont veillé à ce que leurs acheteurs concluent des emprunts solides et pas les dits « subprimes ». Enfin les CLT se tenaient prêts à aider les acheteurs qui auraient quand même rencontré des problèmes : par la médiation avec les prêteurs ou, dans le pire des cas, en rachetant eux-mêmes le logement et en cherchant un autre logement (en location) pour les propriétaires.

Les CLT offrent également des avantages aux propriétaires qui n'ont pas de difficultés de paiement mais veulent vendre dans un marché en baisse. Par l'intervention dans le prix d'achat à l'origine, la perte qu'ils subissent lors de la revente sera moindre que celle qu'ils auraient subie sur le marché libre.

On pourrait craindre que lors de fortes baisses de prix, les logements CLT deviennent invendables parce qu'ils sont devenus aussi chers que sur le marché libre (sans restrictions à la vente). Malgré la

sévère crise aux USA, ce problème n'a pas encore été signalé. De plus, les clauses des contrats modèles du CLT prévoient que, au cas où un logement serait vraiment devenu invendable, les restrictions à la vente peuvent être adaptées, voire supprimées.

### **Les CLT garantissent que les formules de répartition équitable des profits lors de la revente soient également réellement appliquées**

Nous avons donc déjà vu que les CLT peuvent se porter garants d'un partage équitable des profits lors de la revente. On pourrait se demander s'il ne serait pas possible d'appliquer, dans ce but, de plus simples formules. Ne serait-il pas possible de reprendre des clauses dans l'acte d'achat ou de prêt d'un logement rendu accessible par les aides publiques, qui aboutiraient au même effet ? On pourrait par exemple songer à une formule, reprise dans l'acte, stipulant que le logement peut uniquement être vendu à quelqu'un dont les revenus ne dépasseraient pas ceux du vendeur à l'époque où il avait acheté le logement. Ceci impliquerait, du même coup, que le vendeur doive maintenir un prix peu élevé, parce que sinon il ne trouverait pas acquéreur dans la catégorie autorisée. Il reviendrait ensuite au notaire de contrôler, au moment de la revente, si cette clause a bien été respectée.

Dans l'état américain du Vermont on a déjà vingt-cinq ans d'expérience avec une politique du logement basée sur une accessibilité permanente via des formules de partage équitable au moment de la revente. Tous les moyens mis à disposition, par les pouvoirs publics, pour des logements équitables, sont accordés via le Vermont Housing and Conservation Board (VHCB), un organisme public constitué en 1987. L'expérience acquise par le VHCB montre que des clauses simples dans les contrats suffisent rarement pour maintenir accessibles les logements. Lorsque les intérêts économiques sont suffisamment élevés, il y aura toujours des vendeurs et des acheteurs qui imagineront des moyens ingénieux pour contourner ces clauses. De pénibles expériences ont montré, coup sur coup, qu'il faut un organisme qui veille à ce que soient respectées les conditions contenues dans les actes et autres contrats. Le fait de reprendre les clauses de répartition équitable des profits dans le contrat de leasing d'un CLT, plutôt que, simplement, dans un contrat de vente, offre aux Etats-Unis plus de sécurité juridique que la clause ne puisse, par la suite, être remise en question par un juge. Mieux qu'un notaire, un CLT pourra veiller à ce que les conditions de ressources et de prix soient respectées lors de la vente. Un CLT pourra également mieux veiller au respect des autres conditions (comme la location du logement), surtout lorsque, suite à une revente, le logement passe dans les mains d'un nouveau propriétaire. La collecte du montant mensuel du leasing permet aussi au CLT de maintenir un lien avec les propriétaires, ce qui facilite également le contrôle et la surveillance.

### **Les CLT peuvent promouvoir la cohésion sociale dans les quartiers et augmenter la participation des habitants**

La formation de communautés est un aspect central des CLT. En plus de proposer des logements accessibles, ils veulent renforcer activement la vie communautaire en mettant les voisins en contact et en les aidant à collaborer et à participer aux décisions concernant le développement du CLT et de ses projets.

Ils réalisent cet objectif en rendant les habitants eux-mêmes un peu propriétaires des terres de la communauté dans le quartier et en les mettant en mesure d'en assumer la responsabilité.

### **Dans un quartier les CLT peuvent contribuer à élargir la base pour la construction de logements accessibles**

Les riverains accueillent souvent la construction de logements sociaux avec peu d'enthousiasme. Ces dernières années cela a provoqué bien des problèmes dans l'application du Plan Logement. Le fait que les logements d'un CLT seront pour une grande part habités par des propriétaires, suffira probablement déjà à faire baisser la résistance. Cette base peut également être élargie en impliquant les riverains dès le départ.

### **Les CLT en tant que maillon dans une économie sociale locale**

Ce ne sont pas seulement les problèmes auxquels nous sommes confrontés dans notre propre ville mais aussi la crise économique mondiale et la crise écologique vers laquelle nous nous dirigeons, qui nous obligent à réfléchir sur la manière dont nous voulons fondamentalement organiser tant notre univers que la ville. Les suites désastreuses se font déjà sentir, pour une société qui est avant tout gouvernée par un marché globalisé et où les décisions sont prises en fonction des bénéfices personnels de ceux qui disposent de la puissance économique, plutôt qu'en fonction du bien commun.

Ces dernières années ont vu augmenter l'intérêt pour une société et une économie qui accordent à nouveau plus de place aux « commons » ou biens communautaires. La notion commence à gagner du terrain, à savoir qu'il n'y a pas que la marchandise qui soit de valeur, mais que le partage de choses communes pourrait constituer une alternative pour beaucoup d'aspects qui ont mal tourné ces trente dernières années. On rencontre un intérêt renouvelé pour l'entreprise coopérative, on constitue des réseaux LETS, les logiciels open-source, développés en commun, ont le vent en poupe, etc. Les Community Land Trusts peuvent contribuer à développer un marché de l'immobilier non spéculatif qui peut être géré de façon durable par la communauté. Ceci peut constituer une base importante pour le renforcement d'un réseau économique local lié au quartier. Les CLT peuvent constituer la plateforme idéale pour concentrer et renforcer plusieurs formes d'économie sociale locale. Il suffit de penser à des initiatives locales visant l'emploi, la production locale d'énergie, la production locale d'aliments, des systèmes monétaires complémentaires et ainsi de suite. Les CLT proposent également aux épargnants et aux investisseurs éthiques la possibilité d'investir dans l'économie locale. L'argent du quartier est de la sorte utilisé à l'avantage du quartier et s'y retrouve enraciné.

### **2.3 Historique du CLTB**

En 2009, une poignée d'associations bruxelloises s'intéresse au modèle CLT. Elles décident d'associer leur force pour amener en Région bruxelloise une réflexion sur ce modèle de développement de ville durable et solidaire. En 2010, ce sont quinze associations qui fondent ensemble l'ASBL Plate-forme Community Land Trust dans le but de promouvoir le modèle CLT. Elles se rassemblent autour d'une charte commune et plaident auprès du gouvernement bruxellois pour rendre possible une expérimentation en Région bruxelloise. L'année suivante, le gouvernement bruxellois commande une étude de faisabilité pour la création d'un CLT régional. Cette étude s'est finalisée positivement en juin 2012.

De 2010 à 2012 et en parallèle de l'étude de faisabilité, la Plate-forme a poursuivi un travail « de terrain » en organisant des moments de présentation et de débats publics (ou ciné-clubs) ainsi que des ateliers de travail avec la société civile et en priorité avec un grand nombre de ménages intéressés par la perspective d'un achat via le CLT.

Lors du deuxième semestre de 2012, l'ASBL Plate-forme Community Land Trust a reçu un subside à la fois pour développer les outils juridiques et notariés nécessaires à la mise en place du CLT régional mais aussi pour élaborer des dossiers de premiers projets pilotes. Le 20 décembre 2012, le gouvernement régional bruxellois marquait son accord sur les statuts du CLT bruxellois, ainsi que sur le financement d'une première opération pilote de rénovation du 121 rue Verheyden à Anderlecht.

Le Community Land Trust Bruxelles, qui jusque-là fonctionnait principalement grâce à l'aide de bénévoles et au soutien des associations membres, s'est professionnalisé. Sa dénomination a changé de « Plateforme CLTB » à « CLTB ». En parallèle, la constitution du conseil d'administration a évolué. Celui-ci est aujourd'hui composé de propriétaires, d'organisations de terrain et d'institutions gouvernementales, tout comme dans un CLT « classique ». Grâce au soutien de la Région et d'autres subsides plus temporaires, une équipe a pu se former. Elle est à ce jour constituée de six personnes (mi-temps et plein-temps confondus).

## **2.4 Mission et vision**

En 2013, le Conseil d'Administration validait le descriptif de mission suivant. Y sont décrits les objectifs à long terme de l'organisation.

### **Vision**

Le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) considère le sol comme un bien commun, qu'il faut préserver (notamment de la spéculation) pour le bien-être de l'ensemble de la communauté.

Le CLTB œuvre pour une ville où le droit constitutionnel au logement serait garanti pour tous. Convaincu du caractère essentiel d'un bon logement pour le bien-être, la santé et les possibilités de développement, le CLTB vise à offrir à tous les ménages – et principalement à ceux dont la situation socio-économique est la plus faible – la possibilité de se maintenir dans des logements de bonne qualité, durables, et financièrement accessibles.

Le CLTB pense que son action ne peut pas se limiter à la production de logement, mais doit s'étendre à l'*empowerment* de ses bénéficiaires, à l'amélioration des territoires sur lesquels il est actif et au renforcement de la cohésion sociale. C'est pourquoi il est important d'inclure également les habitants actuels du quartier dans la construction du projet.

### **Mission**

En rendant la propriété du terrain collective et la propriété des bâtiments individuelle, le Community Land Trust Bruxelles veut produire des logements et d'autres espaces qui répondent aux besoins de tous les Bruxellois, et en priorité à ceux des plus vulnérables.

En limitant le prix de vente des logements et en plafonnant par la suite le prix de revente au moyen de clauses anti-spéculatives, le CLTB propose des logements de qualité qui restent abordables, génération après génération. De ce fait, il offre aux collectivités qui travaillent avec lui une alternative à l'inflation des prix immobiliers.

En impliquant étroitement les habitants ou futurs habitants dans le développement des projets et de son organisation, le CLTB souhaite encourager leur émancipation et leur permettre de faire entendre leur voix dans le développement de la ville.



En produisant des espaces qui répondent aux besoins du quartier, le CLTB contribue à la cohésion sociale des quartiers dans lesquels il est actif et au développement de l'économie locale.

Le CLTB cherche à conserver dans tout ce qu'il fait un équilibre optimal entre les intérêts individuels de son public et l'intérêt général de la communauté, et ce à très long terme. C'est pourquoi le CLTB est gouverné de manière équilibrée par les pouvoirs publics, ses habitants, et les représentants des quartiers dans lequel il est actif.

## **2.5 La structure**

### **2.5.1 Une ASBL et une Fondation d'Utilité Publique**

Deux structures forment ensemble le CLT bruxellois, une Fondation d'utilité Publique et une ASBL. Les deux sont liées par leur conseil d'administration, qui est en partie constitué des mêmes administrateurs, et à travers des conventions permettant à l'ASBL de gérer les propriétés foncières de la Fondation.

- La Fondation d'Utilité Publique (FUP) CLT Bruxelles est propriétaire des terres où les logements CLT et autres fonctions seront développés. La Fondation est peu active, et c'est le but recherché. Elle garantit que les terrains appartenant au CLT restent propriété du CLT à long terme. Il s'agit donc d'une structure conservatrice. À l'opposé de l'ASBL, la FUP n'a pas de membres. Le Conseil d'Administration de la FUP du CLTB est constituée membre proposés par l'Assemblée Générale de l'ASBL. En principe, ce Conseil d'Administration ne se réunit pas plus d'une ou deux fois par année.

- L'ASBL CLT Bruxelles est la partie plus active de l'organisation, qui est responsable de la gestion au quotidien du patrimoine de la Fondation et du développement des projets. Elle est également l'employeur de l'équipe. C'est au sein de la structure ASBL que les (futurs) habitants, voisins, partenaires associatifs locaux et toute personne désireuse de soutenir le projet s'impliquent en tant que membre. Ils peuvent également s'impliquer dans la gestion à travers l'assemblée générale et le conseil d'administration.

### **2.5.2 Le fonctionnement de l'ASBL**

Toute personne s'inscrivant comme candidat propriétaire devient automatiquement membre de l'ASBL. C'est le cas également pour les habitants des appartements situés du foncier appartenant au CLTB. De plus, l'Assemblée Générale du CLTB est constituée d'un ensemble d'association et de personnes physiques soutenant l'association.

Le Conseil d'Administration est constitué de manière équilibrée d'un tiers de représentants des habitants, d'un tiers de représentants d'autres membres (quartier et associations) et d'un tiers de représentants de la Région de Bruxelles-Capitale. Au total, le Conseil est constitué de 15 administrateurs. Au 1<sup>e</sup> août 2014, le Conseil d'administration était constitué comme suit :

#### **Représentants des (futurs) habitants**

- Driss Soussi, « Arc-en-Ciel »
- Bademba Bah, « Arc-en-Ciel »
- Bart Larsy, « Le Nid »
- Carole Grandjean, CIRE

- Manu Aerden, Samenlevingsopbouw.

#### **Représentants du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale**

- Viviane Scholliers, représente le Cabinet de la Ministre Fremault ;
- David Cordonnier, représente le Cabinet du Ministre-Président Vervoort ;
- Brice Boland, représente le Cabinet du Ministre Gosuin ;
- Lieven Lemmens, représente la Secrétaire d'État à la Région Debaets ;
- Marc Mahieu, représente le Cabinet du Ministre Vanhengel.

#### **Représentants des autres membres (quartier et associations)**

- Philippe Voglaire, Comité de quartier Jacques Brel ;
- Bernard Cassiers, Fondation Pro Renovassistance;
- Sandrine Blaise, Periferia;
- An Descheemaeker, BRAL;
- Gilles Carnoy.

La gestion journalière est assurée par :

- Carole Grandjean, Présidente
- Bernard Cassiers, Trésorier
- Secrétaire.

Différents groupes de travail (à caractère temporaire pour la plupart) sont également actifs au sein de l'ASBL. Ainsi, il existe par exemple un groupe de travail « recrutement de nouveaux membres », « copropriété », ...

Schéma sur le fonctionnement de l'ASBL *(en construction)*

### **2.5.3 L'équipe**

Au 1<sup>er</sup> août 2014, l'équipe était constituée de Geert De Pauw (coordinateur), Thibault Leroy (coordinateur administratif en financier), Lorella Paziienza (responsable de projet), Sophie Ghyselen, (responsable de projet) Thomas Dawance (responsable de projet), Yannik Rihoux (responsable de projet) en Yseult Stiernet (collaboratrice administrative).

## **2.6 Agrément et subsides**

*(en construction)*

**Pour en savoir plus :**

- Statuts Fondation d'Utilité Publique (FUP)
- Statuts ASBL