



Construire une politique publique, c'est aussi l'affaire de la société civile

**L'expérience des Community Land Trust
en région bruxelloise**



Periferia

Les actions de l'association cherchent à construire des politiques publiques ancrées dans le projet d'une démocratie participative. Ces politiques concernent principalement les domaines de l'action sociale et de l'évolution des villes, s'inspirant notamment d'expériences latino-américaines.

Periferia promeut la mise en place d'espaces publics de débat, qui visent à construire collectivement le développement urbain et nos modes d'organisation sociale en croisant les points de vue de personnes occupant des rôles différents par rapport à ces éléments : citoyens habitants, locataires ou propriétaires, usagers transitoires, élus et techniciens de la ville.

Pour ce faire, l'association met en œuvre des actions valorisant et encourageant la capacitation citoyenne de collectifs pour prendre part au débat et agir sur leur environnement. De cette manière, Periferia cherche à rétablir l'influence des points de vue d'acteurs généralement oubliés sur les décisions d'intérêt général.

Periferia aisbl

Rue de la Colonne, 1
1080 Bruxelles

Mail

contact@periferia.be

Téléphone

+32/02 544 07 93

Site internet

www.periferia.be

Ce document est téléchargeable sur le site www.periferia.be

Rédaction et conception graphique : Periferia aisbl
Edition 2011

Photo couverture : Rebecca Lee

Toute reproduction autorisée et encouragée sous réserve de citer la source

Construire une politique publique, c'est aussi l'affaire de la société civile

C'est aussi à la population de penser les politiques publiques

On entend tellement souvent dire « ça ne sert à rien, ils décideront et ça profitera toujours aux mêmes ».

Pourtant face à ce vent de fatalisme pessimiste, nous sommes persuadés qu'il ne faut pas baisser les bras et qu'il est important de montrer de nouveaux chemins. D'abord parce que, en tant que citoyens, nous avons des connaissances et perceptions qui ont de la valeur, et sommes tous en capacité de penser et proposer l'organisation de l'action publique. Ensuite parce qu'il y a des élus politiques qui attendent des initiatives citoyennes et sont prêts à les soutenir à partir du moment où elles permettent des avancées pour tous, de manière égalitaire.

CLT... DES INITIALES A PRIORI COMPLIQUÉES

«CLT», ces initiales font aujourd’hui partie du langage de nombreuses personnes

Partis d’une intuition qu’il fallait trouver de nouvelles voies pour faciliter l’accès à la ville, nous voici après quelques années avec l’espoir d’une nouvelle politique publique en gestation, basée sur l’expérience des Community Land Trust.

Ce document raconte comment un ensemble d’acteurs de la société civile a eu l’audace et la persévérance de se dire que cela valait la peine de chercher de nouvelles options, les interpréter dans le contexte belge, mais surtout les faire vivre et les développer au sein de la société civile, avec des acteurs spécialisés du logement, mais aussi avec des familles, des comités de quartier... Parmi eux, certains ménages sont en besoin de logements, d’autres souhaitent apporter des alternatives dans une ville devenue de moins en moins accueillante, mais tous sont à la recherche de quartiers accessibles, diversifiés, pourvus d’espaces collectifs et de fonctions variées pour une économie locale.

En se basant sur cette expérience concrète, nous espérons donner espoir et envie pour oser penser de nouvelles politiques publiques qui rééquilibrent ce qui est souvent devenu injuste ou inéquitable.

community land trust bxl

*Samen bouwen wij
de stad van
morgen, op
gemeenschapsgrond.
Réapproprions-
nous le sol urbain,
pour avoir tous
accès à la ville de
demain.*



les CLT en quelque questions

Qu'est ce qu'un Community Land Trust ?



C'est une association sans but lucratif qui acquiert et gère des terrains et des bâtiments . Son objectif est de permettre à des familles à revenus modestes de résoudre leur problème de logement via l'acquisition . Le CLT rénove ou construit des bâtiments pour faciliter l'achat du logement et pour favoriser l'installation d'activités utiles au quartier .

Comment le CLT peut permettre à des familles à faibles revenus de devenir propriétaires de leur logement ?

En séparant la propriété du sol de celle du bâtiment, la famille peut acheter à un prix abordable. Le CLT reste propriétaire de la terre et la famille achète seulement le bâtiment.

Qu'est ce que la Plate-forme CLTB ?

La plate-forme Community Land Trust Bruxelles réunit des personnes et des organisations qui militent pour la construction d'un CLT dans la région bruxelloise.

Existe-t-il déjà un Community Land Trust à Bruxelles?

A ce jour, non. Mais la Plate-forme y travaille et le projet est soutenu par les pouvoirs publics. Il devrait en principe voir le jour dans le courant de 2012.

Recent Posts

- [Community Land Trust: Les premiers projets pilotes pourcent bientôt démarrés!](#)
- [Nieuw! start in staat](#)
- [Vert de parake | Vers van de pers](#)
- [Homes and Harbors - un film pour présenter le principe des Community Land Trusts](#)
- [Een eigen huis, ook voor mensen met een laag inkomen](#)

Archives

- [June 2012](#)
- [April 2012](#)
- [March 2012](#)
- [February 2012](#)
- [January 2012](#)
- [December 2011](#)
- [November 2011](#)
- [October 2011](#)
- [September 2011](#)
- [August 2011](#)
- [May 2011](#)
- [March 2011](#)
- [February 2011](#)
- [January 2011](#)
- [December 2010](#)
- [October 2010](#)
- [May 2010](#)

Categories

[Uncategorized](#)

Meta

La page web dont s'est dotée la Plateforme pour faire état de toutes les dynamiques en cours autour des CLT en Belgique : communitylandtrust.wordpress.com

LA PLATEFORME COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Depuis mars 2011, l'ensemble des acteurs associatifs impliqués dans l'aventure des Community Land Trust s'est constitué en association (voir plus loin dans les étapes de la démarche).

Avec plusieurs des membres, Periferia a participé à toutes les étapes présentées ci-après. C'est à ce titre – et avec le souhait de la plateforme – que nous rédigeons ce document qui retrace un chemin, une utopie... une volonté de la société civile de participer à la construction de politiques publiques nouvelles.

Sont membres de la Plateforme Community Land Trust Bruxelles :

- Au Quai
- Baita
- Maison de quartier Bonnevie
- BRAL
- CIRE
- Comité de quartier Jacques Brel
- Convivence / Samenleven
- CREDAL
- EVA vzw
- FEBUL
- La Rue
- Rénovassistance
- Habitat & Humanisme
- L'Espoir
- Logement pour tous
- Periferia
- RBDH
- Samenlevingsopbouw Brussel
- Comité de quartier Gaité

ainsi que plusieurs membres adhérents individuels.

Le chemin n'est certainement pas fini, mais il se trace, se repense en permanence et c'est cela l'essentiel.

Restons vigilants pour le poursuivre dans le même esprit.



CO-OP : coopérative d'accèsion à l'habitat à Burlington, Etats-Unis (mécanisme collectif d'accès au crédit et de propriété du sol)

ORGANISATION DU DOCUMENT

Dans les pages qui suivent, nous relatons l'expérience développée dans le cadre de l'adaptation des Community Land Trusts en Belgique et de leur mise en œuvre.

D'abord, nous présentons les **COMMUNITY LAND TRUSTS** et expliquons en quoi cette expérience est inspirante dans le contexte belge.

Dans un second temps, nous identifions les **ETAPES DE CONCEPTION** par lesquelles nous sommes passés :

1. Entendre parler d'une expérience étonnante
2. Aller visiter l'expérience
3. Imaginer collectivement les premiers pas d'un « transfert »
4. Sensibiliser le politique
5. Oser envisager des projets
6. Organiser des débats avec les familles intéressées
7. Accompagner une étude de faisabilité
8. Faire venir des « penseurs » de l'expérience de référence
9. Développer du matériel de communication
10. Organiser des moments de sensibilisation et coproduction

Conscients qu'il ne s'agit pas d'une recette à reproduire, nous terminons par une **ANALYSE DE LA DEMARCHE** et apportons quelques éléments de réflexion.

LES COMMUNITY LAND TRUSTS

Le concept de Community Land Trust est né aux Etats-Unis il y a une cinquantaine d'années dans le cadre du mouvement des droits civiques. La population noire avait reçu alors tous ses droits juridiques, mais les droits économiques ont tardé à suivre, notamment en matière d'accès à la terre pour de la production agricole, mais aussi pour du logement, car les terrains à bâtir appartenaient principalement à la majorité blanche. En recevant des subsides des pouvoirs publics, les Community Land Trusts ont eu la possibilité de devenir propriétaires du foncier. Ils ont ainsi permis à des personnes de construire ou rénover leur logement en évitant de payer le coût du terrain et en bénéficiant d'économies d'échelle.

Qu'est-ce qu'un Community Land Trust ?

1. C'est une organisation sans but lucratif destinée à **administrer du sol dont elle est propriétaire**, afin de préserver sa disponibilité à perpétuité pour du logement accessible à des ménages à faibles revenus et pour d'autres usages communautaires.
2. Pour acquérir un terrain, un CLT reçoit des **donations de terre publique ou privée, ou alors utilise des subventions publiques** ; sur ces terrains, seront construits ou rénovés du logement et des bâtiments destinés à d'autres activités collectives.
3. Le CLT cède aux ménages associés **le droit de construire ou rénover un logement** dont ils acquièrent la propriété. En contrepartie, ils paient un droit d'occupation minime.
4. Le sol, propriété du CLT, sera géré comme un **bien commun**, non vendable, par le trust.
5. Ce trust est géré par un **conseil d'administration dont le pouvoir est partagé en trois tiers** : (1) les occupants des bâtiments (ménages, artisan, commerçant...); (2) les membres

Les Community Land Trusts, c'est du logement et d'autres activités utiles à la communauté



Crèche et espace inter-générationnel



Epicerie



Espace culturel

représentant la société civile dans les quartiers où des projets CLT se développent (voisins, comités, associations, etc.) ; (3) les représentants de l'intérêt public et des pouvoirs publics.

6. Les ménages **construisent à leurs frais**, mais le Community Land Trust dont ils font partie les aide à trouver les fonds nécessaires. Le Community Land Trust décide démocratiquement de la façon de construire et/ou de rénover.
7. Le Community Land trust **accompagne également les ménages** dans leur réflexion sur leur projet d'accès à la propriété avant l'achat et pendant la procédure d'acquisition. Ensuite, il reste toujours disponible pour toute aide dont aurait besoin une famille dans le maintien, l'amélioration, la gestion de son logement et ce à la demande de celle-ci.
8. Le Community Land Trust cherche à ce que les ménages – s'ils le souhaitent – deviennent **propriétaires**, car le remboursement d'un emprunt est constant (ou prévisible), ce qui facilite une stabilité et une vision à long terme. Par ailleurs, l'accès à la propriété permet d'amener une prise de conscience et une responsabilisation des personnes par rapport à leur logement.
9. Les ménages qui vont habiter ensemble sur un terrain ou dans un bâtiment déterminé se constituent en **groupe accompagné par le Community Land Trust**. Ils décident ensemble comment sera leur lieu de vie et mettent en commun leurs souhaits pour leur propre logement. Le Community Land Trust leur apporte notamment l'expertise technique nécessaire pour penser le projet architectural (construction ou rénovation) de manière efficace.
10. Selon sa situation géographique et sa taille, le Community Land Trust peut également veiller à **l'ensemble du cadre de vie** sur son terrain : voiries, équipement publics, petits commerces, etc. La réflexion autour des fonctions de ces espaces se fait avec l'ensemble du quartier concerné par un projet de Community Land Trust.

11. Un membre du CLT, devenu propriétaire a toujours le droit de vendre, mais dans l'esprit des CLT américains, il ne pourra bénéficier que d'**une partie de la plus-value réalisée** (environ 25%). Dans l'acte de vente, il y a une clause qui fixe la valeur initiale de la maison, ainsi que le mode de calcul de la valeur de revente. Cela permet au CLT de conserver des logements accessibles à d'autres familles à faibles revenus

Critères d'accès au Community Land Trust

Pour être membre d'un CLT il faut évidemment en accepter les principes et les obligations qui en découlent.

Pour acheter un logement « CLT », aux Etats Unis, les conditions de revenus situent « la porte d'entrée » en-dessous de **80% du revenu médian** de la région considérée (le revenu médian correspond au revenu situé à mi-hauteur sur l'échelle des revenus, avec 50% des personnes qui gagnent plus que le revenu médian et 50% des personnes qui gagnent moins).

Un Community Land Trust en Région de Bruxelles Capitale

Bruxelles, comme beaucoup de grandes villes, souffre d'un manque de logements, également lié à un manque d'espace foncier. De ce fait les prix des logements ne cessent d'augmenter, les mettant hors de portée des familles à faibles revenus. Ces familles ont alors comme seule option le marché locatif, la plupart du temps de piètre qualité car les bons logements locatifs sont également devenus trop chers.

Séparer le sol du bâti, permet de réduire le coût d'accès des logements et de bloquer la spéculation sur le sol. Le Community Land Trust apporte donc une solution à la hausse incessante des prix pour des familles qui aujourd'hui, malgré les aides existantes, n'ont pas accès aux emprunts nécessaires pour devenir propriétaires.

Dans le cadre de la Région de Bruxelles Capitale, le revenu médian étant très nettement inférieur à celui des autres régions, il est envisagé de prendre comme référence les critères financiers de l'accèsion au logement social. Des quotas de types de revenus seront intégrés dans les opérations immobilières afin d'apporter une mixité de familles et de types de logements et éviter des effets de ghettos que l'on rencontre généralement dans le logement social.

1. Entendre parler d'une expérience étonnante

En mai 2008, un colloque est organisé à Lyon sur le logement coopératif. Un ensemble de personnes de Bruxelles et Charleroi y vont : des membres d'associations et de collectifs liés au logement, au droit au logement, à la participation. Tous impliqués sur les questions urbaines et des formes collectives pour apporter de nouvelles réponses aux problèmes du mal-logement, du nonaccès à la ville...

L'équipe qui a accompagné l'expérience de l'Espoir, rue Fin à Molenbeek (collectif de 14 familles qui ont construit et acquis leurs logements de manière conjointe), voit dans cette rencontre l'occasion de poursuivre la réflexion : c'est bien que 14 familles aient obtenu un logement, mais ne peut-on pas aller plus loin ? comment passer à une autre échelle pour que d'autres familles y aient droit aussi ?

Au colloque de Lyon, on parle de logement, de coopératives... que ce soit en Italie, en France, aux Pays-Bas, en Argentine... Et puis, pour la première fois, on entend parler de Burlington et des étonnantes expériences de Community Land Trust. Yves Cabannes – professeur à l'University College of London, Development Planning Unit – raconte l'audace de personnes qui voulaient lutter contre la spéculation dans leur ville de l'état du Vermont et qui, pour cela, ont constitué un trust (terme signifiant 'confiance' en français, et correspondant aussi à une structure juridique dans le droit anglo-saxon).

En plus des solutions techniques (séparation entre le sol et le bâti, verrouillage des subventions pour une accessibilité perpétuelle...), ce qui frappe, c'est aussi le modèle de gestion partagée, la possibilité de repenser les quartiers, l'accès à des espaces de production, de rencontre.

Il faut aller plus loin et voir comment on peut s'en inspirer en Belgique.

Home • About Us • News and Events • Links • Vacancies • Contact Us

bshf
English | Español

promoting innovative housing policy and practice

Search

World Habitat Awards

Database of Housing Projects

Good Practice Transfer

UK Housing Policy and Practice

Research Programmes

Publications

Search

Showing 1 - 6 of 6 Results for: cit relevancy

National Demonstration Programme 81.69%

National Demonstration Programme The Housing Corporation's Innovation and Good Practice Unit has established the CLT National Demonstration Programme to provide technical support and deliver eight pilot CLTs across England in the next two years (more) link here to info on CLTs National Demonstration Programme. To find out more please click here

[View Page >](#)

Community Land Trusts Annual Conference 81.69%

Community Land Trusts Annual Conference For the first time this year the Community Land Trusts Annual Conference is being organised by the National CLT Network. Following publication of the Localism Bill and the proposals for Community Right to Build, Buy and reclaim land, as well as the wider interest within communities to take control, we could be on the brink of a flourishing community-led housing sector. Over the last decade, there has been consistent growth in the number...

[View Page >](#)

Recruiting Now: Head of Communications

As part of a wider expansion of its activities, BSHF is establishing a new post of a Head of Communications, as a first step in developing a dedicated communications function for the organisation ...

[read more >](#)

New Research on Housing Benefit

Analysis highlights rapid growth of in-work claimant numbers in Great Britain in 2010 and 2011

[read more >](#)

International study visit

Community Programme for Neighbourhood Improvement, Mexico

BSHF et les Nations Unies ont sélectionné l'expérience du CLT de Burlington en 2009 (www.bshf.org)



La visite de la coopérative de logements en septembre 2009, lors du voyage à Burlington

2. Aller visiter l'expérience

Au retour de Lyon, on échange entre ceux qui ont entendu parler des CLT, de premiers textes circulent, on en parle à gauche et à droite, on fait des liens avec l'expérience de l'Espoir à Molenbeek et on met en avant les éléments complémentaires, les nouveaux apports des CLT...

Beaucoup d'engouement à partir de ces expériences amène un nouveau souffle. C'est le moment des premières présentations à d'autres. On en parle à des élus politiques qui se montrent intéressés. Pourtant le chemin est encore long avant de pouvoir imaginer le premier CLT en Belgique : le système légal est différent, la formule du 'trust' n'existe pas en droit belge, quels apports au-delà de ce que fait le logement social ? ...

Bref, tout aurait pu bloquer l'enthousiasme initial et laisser la complexité des solutions nous envahir. Mais rien de tout cela ne nous a fait baisser les bras !

En 2009, l'expérience de Burlington avait fait l'objet d'un prix international des Nations Unies, par le biais du BSHF (Building and Social Housing Foundation). Chaque année, un projet du Nord et un du Sud sont sélectionnés. Ensuite, le BSHF y organise une visite pour diffuser l'expérience.

En septembre 2009, quatre personnes de Belgique participent à cette visite et vont découvrir en détail l'exploit réalisé par le CLT de Burlington : le Champlain Housing Trust. C'est l'occasion de voir concrètement comment fonctionne un CLT, mais aussi d'identifier les éléments-clés à résoudre pour un transfert des principes de base dans le contexte belge.

De plus, ce type de visite permet d'établir des liens avec d'autres expériences, dans d'autres pays. **Le réseau et les références s'élargissent.**

Charte pour la Fondation d'un *Community Land Trust* en région bruxelloise

De nombreux défis en région bruxelloise

Il existe un besoin énorme de **logements accessibles** pour les groupes à faibles revenus.

De **nombreux investissements qualitatifs** doivent être réalisés dans différents quartiers. Il convient cependant de s'assurer que la plus-value générée par ces programmes de rénovation urbaine bénéficie à perpétuité à la collectivité sans entraîner de déplacements de population vers d'autres quartiers de moindre qualité urbaine et cautionner des effets de gentrification.

Dans ce but, il faut trouver des formules qui fassent en sorte que tous les habitants et les usagers de la ville, en ce inclus les plus faibles, aient un intérêt à porter activement le développement de leur quartier.

Pour relever ces défis, de nouveaux instruments sont nécessaires. Aux Etats-Unis, en Angleterre et dans une série d'autres pays, une formule se développe : le *Community Land Trust*. Nous voulons nous en inspirer pour constituer le premier *Community Land Trust* du continent.

Le *Community Land Trust* en région bruxelloise

Le *Community Land Trust* sera une structure sans but lucratif qui possède, gère et développe des terrains et bâtiments en région bruxelloise, pour le bien de la collectivité et avec la collectivité. Elle visera à y créer d'une part des logements abordables à l'acquisition et à la location pour les personnes et les familles aux revenus les plus bas et d'autre part, des espaces de production accessibles, des équipements d'intérêt collectif ou de service public. Elle cédera donc l'usage du terrain tout en restant propriétaire, afin de pouvoir poser des conditions sur la revente des biens.

Des conditions à respecter pour rendre cette mission possible

1. Le *Community Land Trust* devra au moins être plein propriétaire des terrains sur lesquels il développe le logement et les autres infrastructures, ou jouir d'une cession d'usage équivalente. Cela signifie aussi que le *Community Land Trust* ne vendra jamais les terrains dont il est propriétaire. Il adoptera par contre une politique d'expansion active d'acquisition de terrains pour les mettre à disposition des candidats-propriétaires aux revenus les plus bas.

2. Sur les terrains, le *Community Land Trust* crée des logements rendus accessibles grâce à des subsides et des donations soustraits du prix de vente. En compensation, lorsque le propriétaire du logement souhaite revendre son bien, il le vend au *Community Land Trust* au prix du marché. Le propriétaire du bâtiment récupère alors son investissement et une petite partie de la plus-value générée par son bien. Le reste de cette plus-value est additionné au subside de départ pour maintenir le bien accessible à une famille de même condition socio-économique.

3. Le *Community Land Trust* sera géré démocratiquement par :

- les **détenteurs des droits d'usage** : habitants des bâtiments et locataires des surfaces pour la production sociale,
- les **autres membres du *Community Land Trust*** : les voisins des terrains et bâtiments, les investisseurs, les personnes ressources... ;
- des **membres des pouvoirs publics** et des administrations pertinentes, désignés par les deux autres parties.

L'organe de gestion sera composé de telle sorte qu'aucune de ces parties n'ait un pouvoir de décision majoritaire en son sein et que tous les intérêts soient équitablement représentés. C'est l'équilibre créé par la diversité de ces points de vue qui constitue le meilleur garant de l'intérêt général au sein du

Signature de la charte inter-associative en mai 2010, dans un des bâtiments qui deviendra peut-être un des premiers projets CLT à Bruxelles

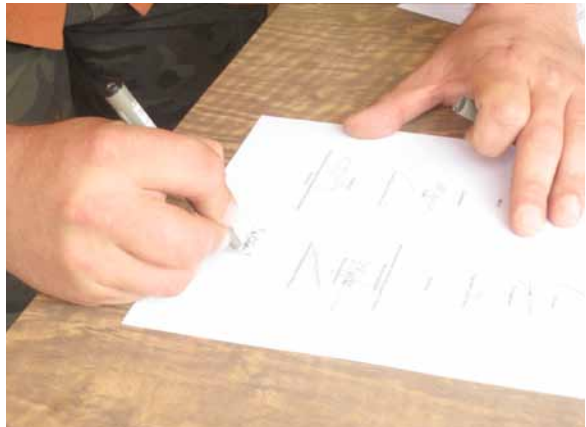


Photo : Bonnevie vzw

3. Imaginer collectivement les premiers pas d'un « transfert »

Au retour de Burlington, les réunions et échanges se multiplient entre les associations... l'intuition que les CLT représentent une réelle alternative se répand. Les associations se rassemblent pour aller plus loin que de simples discussions. Ce sont les premiers pas de ce que deviendra la plateforme avec, au départ, une dizaine d'associations.

Un séminaire est organisé sur le logement coopératif en novembre 2009. Il rassemble 200 personnes. Une large présentation des CLT y est faite par ceux qui se sont rendus à Burlington. L'expérience n'est plus entre les mains de quelques uns, elle devient publique grâce à l'enthousiasme et à la volonté d'avancer. Même le secrétaire d'état au logement pour la région bruxelloise parle de CLT lors de la clôture de ce séminaire.

Au fil des mois, les associations se réunissent, analysent le modèle, envisagent les aspects transférables, mais aussi ceux qui semblent plus complexes. C'est l'occasion de remettre sur la table – et parfois en question aussi – des dimensions que les politiques actuelles ont intégrées comme des acquis (critères d'attribution, profit individuel des subventions, prise de décision par les seuls pouvoirs publics...).

On en discute chaque fois de manière passionnante. Des idées de terrains ou bâtiments sont évoquées pour réaliser les premières opérations CLT. On va vite, on y croit...

En même temps, on ressent le besoin entre associations (qui ne se connaissent pas toujours bien) d'affirmer les éléments fondamentaux des CLT qui sont la raison pour laquelle on défend le modèle, mais qui sont aussi les conditions de fond qui permettent de parler de CLT et pas d'un simple projet de logements (tout aussi ambitieux qu'il soit).

C'est l'élaboration de la charte qui permet aux associations d'affirmer entre elles, puis publiquement à partir du 25 mai 2010 les 4 éléments incontournables des CLT pour la région bruxelloise.

En 2011, c'est cette même charte qui servira de base à la constitution d'une association rassemblant collectifs, associations et personnes qui soutiennent la construction d'un CLT en région bruxelloise : l'association « Plateforme CLT Bruxelles » est créée en mars 2011.

4. Sensibiliser le politique pour construire ensemble

Penser une nouvelle politique s'inspirant des CLT ne peut pas être l'affaire de la société civile en déconnexion des pouvoirs publics. Cela n'aurait pas de sens et ça n'a jamais été l'idée des associations porteuses de la démarche.

Dès le retour du colloque à Lyon en 2008, puis surtout à partir de 2009, des contacts sont pris avec des équipes communales, des cabinets et ministres régionaux et fédéral. Deux des personnes qui ont été à Burlington sont engagées au sein de cabinets ministériels bruxellois, ce qui facilite évidemment le dialogue avec les élus politiques. Les ingrédients semblent donc réunis pour construire ensemble avec un fort enthousiasme de la société civile et un soutien affirmé des pouvoirs publics. La plupart des contacts établis permet de rencontrer des professionnels intéressés, des femmes et des hommes politiques soutenant.

La concrétisation de cette volonté de construire de nouveaux projets et d'envisager des nouvelles politiques n'est pas immédiate. Peut-être se heurte-t-on à des peurs de voir la société civile prendre trop d'initiatives et d'ainsi dissimuler l'initiative des élus politiques... sans compter la difficulté de trouver des moyens financiers pour travailler à l'adaptation détaillée du modèle au contexte belge.

Les mois passent, les contacts restent toujours bons, certains ministres fédéraux changent... la plateforme continue de réfléchir à tous les chemins possibles pour avancer... plusieurs projets et demandes de subventions sont élaborés.

Finalement, fin 2010, une étude de faisabilité sera lancée pour la mise en place d'un CLT, par la Région de Bruxelles-Capitale. Cette étude est toujours en cours et a permis de mettre en place un comité de pilotage qui suit les avancées de l'adaptation du modèle au contexte belge, et plus particulièrement bruxellois.

5. Oser envisager des projets

Les discussions ne se limitent pas aux concepts des CLT... Des groupes d'épargne collective solidaire – qui existaient auparavant, rassemblant chacun une vingtaine de familles – rappellent en permanence la gravité des situations de nombreux ménages... les listes d'attente dans les agences immobilières sociales montrent l'urgence de trouver de nouvelles solutions.

Alors des personnes de la plateforme, soucieuses de ne pas rester dans le débat, proposent des bâtiments qu'elles connaissent pour tenter une expérience CLT. Un des projets dont on parlera beaucoup au départ est situé rue Verheyden à Anderlecht.

Du coup, on peut parler de CLT dans le cadre d'un bâtiment réel (même si rien ne garantit encore son acquisition future pour le CLT). Des contacts sont pris avec son propriétaire qui nous autorise à dessiner les plans d'une possible rénovation. Pour tenter d'avancer sur ce projet-pilote, la plateforme obtient un financement de la Loterie Nationale.

Et voilà de nouvelles perspectives bien concrètes. Elles nous amèneront à réfléchir à toutes les dimensions des CLT (plans architecturaux, financements possibles, aspects légaux...). Mais il n'était pas question de ne prendre en compte que les aspects techniques. Avec quelles familles se ferait le projet et avec quels liens dans le quartier ? Un groupe d'épargne existait déjà à Anderlecht et les familles ont été visiter le bâtiment.

La question du lien au quartier est un point central des CLT. Alors nous sommes allés à la rencontre du comité de quartier. Plusieurs rencontres avec un collectif qui, au départ, n'avait pas trop envie de voir arriver de nouveaux habitants dans sa rue, surtout si la plupart d'entre eux sont d'origines étrangères... Mais les discussions avec le comité ont permis de rapidement dépasser les a priori et d'envisager l'opportunité qu'un tel projet représentait pour le quartier...

Aujourd'hui, le comité de quartier fait partie de l'association Plateforme CLT Bruxelles.

RENCONTRE SUR LES COMMUNITY LAND TRUSTS



Vous aimeriez acquérir un logement mais, dans la situation actuelle, vous n'en avez pas les moyens ?
Vous avez envie d'imaginer d'autres manières plus solidaires et collectives de vivre en ville ?
Des solutions innovantes existent !
Nous avons de besoin de vous pour, ensemble, y réfléchir et contribuer à leur mise en œuvre !
C'est pourquoi nous avons le plaisir de vous inviter à participer à la :

RENCONTRE SUR LES COMMUNITY LAND TRUSTS

qui se tiendra le 25 janvier 2010 à 17h30
à la Maison des Cultures à Molenbeek
67 Chaussée de Merchtem B-1080 Molenbeek



Photo : André Servais - Renovassistance

En janvier 2011, 200 personnes se rassemblent pour mieux comprendre les CLT

6. Organiser des débats avec les familles intéressées

Assez vite, les associations se sont retrouvées face à un défi complexe : nous prônons un nouveau modèle d'accès à la ville et au logement, et ce modèle inclut un mode de gestion et de prise de décision qui associe les habitants, les voisins et les représentants de l'intérêt général.

Alors, pas question de poursuivre le travail juste entre associations, il faut aller plus loin et s'engager dans une démarche qui associe les familles. Sinon, on va agir en contradiction avec les principes affirmés dans la charte !

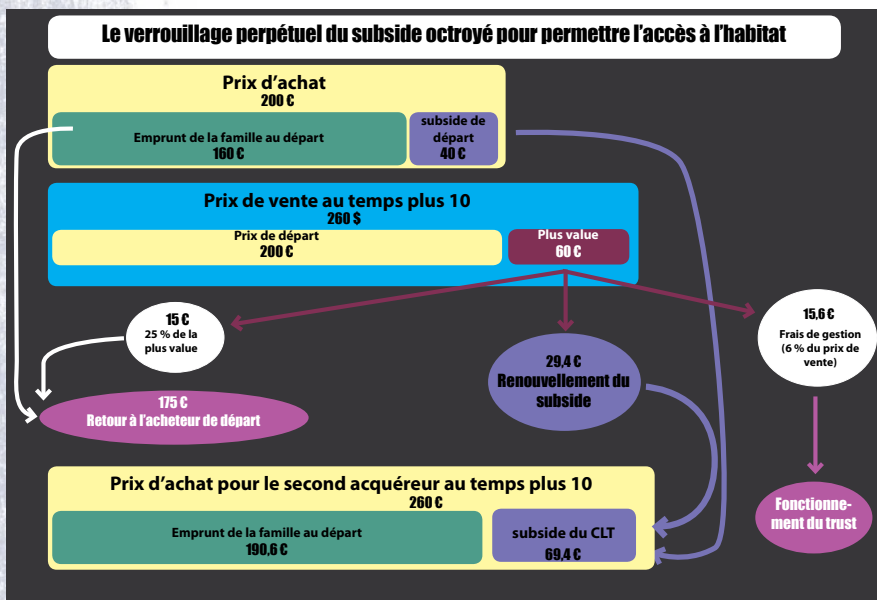
Même si aucun soutien des pouvoirs publics ne permettait à ce moment-là de garantir la mise en œuvre de projets CLT, la plateforme a décidé d'organiser une séance d'information pour les familles, notamment celles accompagnées par plusieurs associations membres de la plateforme.

Entre temps, un signal positif est arrivé du gouvernement régional qui lance l'étude de faisabilité pour la mise en œuvre d'un CLT en région de Bruxelles-Capitale. Voilà qui permettait d'aborder la rencontre avec les familles de manière encore plus sereine.

Succès de foule le jour de la rencontre... deux-cents personnes sont présentes. On explique les principes fondamentaux, les questions apparaissent vite : Quels types de logements ? si je ne suis pas propriétaire du terrain, par qui et comment vont se prendre les décisions ? comment accéder à un financement ? ...

Quelques témoignages viennent montrer qu'on ne parle pas d'une utopie : une famille de l'Espoir (l'expérience des 14 familles de la rue Fin à Molenbeek), une animatrice de groupes d'épargne, un membre d'un groupe qui monte un futur projet CLT, un représentant du comité de quartier d'Anderlecht futur voisin d'un projet CLT.

Face à cet engouement, la plateforme doit tout de suite envisager d'autres moments pour aller plus loin car, bien entendu, les réponses à toutes les questions n'existent pas encore... on cherche à construire ensemble, y compris avec les familles. On annonce en fin de séance un prochain rendez-vous, sans savoir encore bien ce qu'il en sera.



Un schéma du fonctionnement financier, lors de la revente de biens du CLT

7. Accompagner une étude de faisabilité

En décembre 2009, le gouvernement bruxellois sélectionne parmi différentes offres, le consortium qui va travailler sur une étude de faisabilité d'un CLT pour la Région. Plusieurs associations de la plateforme s'étaient mises ensemble et avaient fait appel à des experts extérieurs (juristes entre autres) pour remettre une offre.

Finalement, c'est cette équipe qui est sélectionnée et qui va répondre à des questions fondamentales pour savoir à quelles conditions un CLT est envisageable en région bruxelloise, puis sur la base de quels outils juridiques, de quels montages financiers, avec quelles structures et modes d'organisation... ?

L'offre présentée au gouvernement par le consortium incluait aussi le lien avec les associations, avec de futurs projets potentiels. Pour nous, il s'agissait de répondre à toutes ces questions fondamentales, tout en restant en lien avec des projets concrets.

Du coup, être responsable d'une étude de faisabilité nous oblige à dépasser l'intuition, les idées et la seule réflexion sur les concepts. Il faudra des réponses précises et objectives qui montrent qu'un CLT est possible à Bruxelles, tout en respectant les principes de la charte et en rassurant les décideurs et les familles, voire la société dans son ensemble.

A ce jour, l'étude est toujours en cours ; une première phase est conclue et a permis d'affirmer la faisabilité du modèle. Une deuxième phase est en cours, elle devra poursuivre la réponse aux questions spécifiques et travailler sur deux cas concrets qui pourraient voir le jour.

Community Land Trusts: Creating Homes That Last in a Boom and Bust Economy

John Emmeus Davis

National CLT Academy
Burlington Associates in Community Development LLC



“We are the developer that doesn’ t go away”

Connie Chavez, Executive Director
Sawmill Community Land Trust



Extrait du power point de John Davis

Un message important de John Davis lors de son passage à Bruxelles en mai 2011 :
« **Nous sommes les développeurs qui ne partons jamais** » dans le sens où
ils n’abandonnent jamais les familles qui vivent sur les terrains du CLT »

8. Faire venir des « penseurs » de l'expérience de référence

La visite de l'expérience de Burlington l'été 2009 avait permis d'établir des contacts avec des personnes qui portent la démarche aux Etats-Unis : John Davis est l'un d'entre eux. A l'occasion de son voyage en Angleterre pour travailler avec d'autres collectifs CLT, la plateforme l'a invité à Bruxelles. Son passage a permis d'organiser une rencontre publique, et de travailler sur des questions précises, en lien avec des aspects spécifiques posant problème dans le transfert du modèle vers la Belgique.

Le 5 mai 2011, la plateforme lance une invitation à toutes les personnes qui avaient manifesté un intérêt pour les CLT. Des associations et des personnes des 3 régions belges, ainsi que des membres de cabinets ministériels sont présents. John Davis fait un « retour aux sources des CLT », en explique les origines, l'histoire... puis développe une analyse sur la viabilité du modèle, ses performances économiques...

Son exposé est éclairant, il vient nourrir une réflexion déjà en cours et apporte de nouveaux éléments.

Le lendemain, des membres de la plateforme, du consortium menant l'étude et une personne d'un cabinet ministériel se réunissent avec John Davis pour reprendre des questions spécifiques. Avec John Davis, on analyse les solutions préconisées en Belgique, on revoit ensemble comment le CLT de Burlington fonctionne (par exemple, en termes de montage financier, d'héritage...).

Son passage aura permis aussi d'affirmer la diversité des CLT existants, sans chercher à les mettre tous dans un même moule. Mais également l'importance des principes de base – eux intouchables – qui, selon les contextes, peuvent se décliner dans la pratique de manières différentes.

Habiter en ville autrement, c'est possible !

COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Un nouveau moyen pour acquérir un logement à prix abordable, installer un commerce, développer une activité collective...

C'est quoi un CLT ?

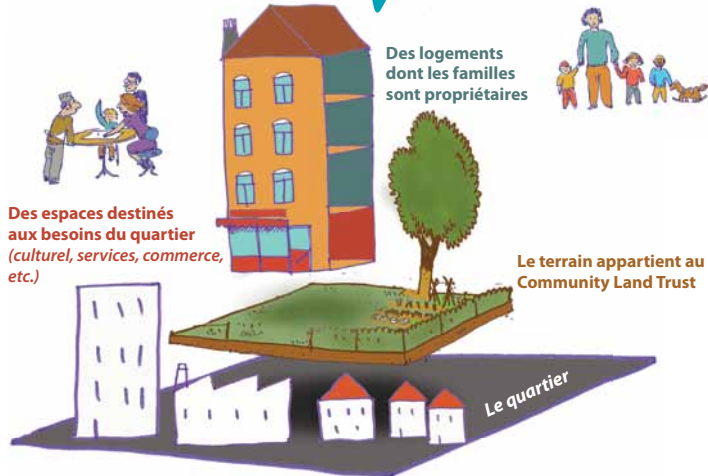
C'est une association sans but lucratif qui acquiert et gère des terrains. Son objectif est d'y rénover ou y construire des bâtiments pour permettre à des familles à bas revenus de devenir propriétaires de leur logement, ainsi que d'y favoriser l'installation d'activités utiles au quartier.

Devenir propriétaire, est-ce possible, même avec des revenus modestes ?

Oui. Le principe des CLT est de séparer la propriété du sol et la propriété du bâtiment. Le CLT reste le propriétaire du sol et revend les espaces qui composent le bâtiment. Comme la valeur du sol n'est plus prise en compte dans la valeur du bâtiment, celui-ci est dès lors moins cher que sur le marché classique.

Que se passe-t-il en cas de revente ?

Le terrain reste la propriété du CLT à perpétuité. En cas de revente, le propriétaire reçoit une partie de la plus-value acquise par son bien ($\pm 25\%$). Ceci permet au Trust de conserver des bâtiments de qualité à bas prix et de continuer à proposer des logements accessibles à d'autres familles à bas revenus.



Les bâtiments d'un CLT permettent d'y créer des logements, mais aussi d'y installer des activités économiques (commerce de proximité, économie sociale, etc.), des activités sociales et culturelles ou des services au quartier (école de devoir, etc.). Le terrain peut quant à lui être utilisé comme jardin collectif, potager ou espace partagé en lien avec le quartier.

9. Développer du matériel de communication

Au fur et à mesure des avancées des réflexions, la plateforme perçoit l'importance de bien communiquer. En effet, vu le parti pris de diffuser l'idée (avant même de savoir comment elle se concrétiserait dans le contexte belge), de nombreuses personnes et institutions se sont approprié le terme, sans nécessairement y associer tous les principes fondamentaux qui lui correspondent.

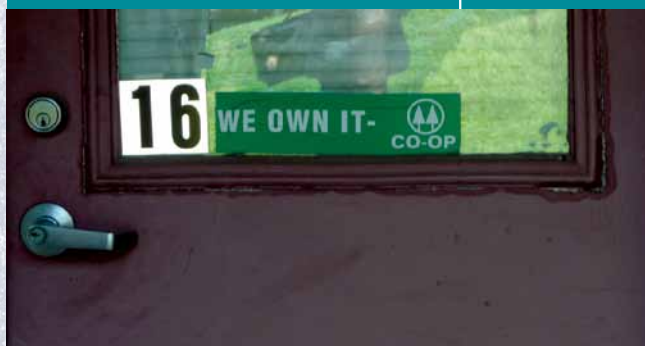
C'est dans cet esprit que nous avons décidé d'organiser des moments de sensibilisation (voir ci-après), mais aussi de réaliser une plaquette CLT, sous la forme d'un document très accessible qui reprenne les principaux aspects des CLT.

Assez vite, nous nous sommes rendus compte que les principes amenaient souvent le même genre d'interrogations. Nous avons alors ajouté une série de questions souvent entendues, avec leurs réponses correspondantes. Ce document est devenu un outil essentiel pour transmettre l'idée des CLT, que ce soit à des familles désireuses d'acquérir un logement, à des associations et comités de quartier soucieux de l'évolution de leur environnement et partie prenante de la démarche d'un CLT, à des pouvoirs publics qui ont parfois entendu parler des CLT sans bien comprendre toutes ses composantes...

Depuis le début des réflexions, nous avons aussi mis en place un blog qui permet une accumulation de tous les matériaux produits, les articles écrits, le calendrier des prochains rendez-vous... Depuis la signature de la charte en mai 2010, ce blog (communitylandtrust.wordpress.com) réunit tous les matériaux utiles et produits, dans un souci de large diffusion.

HABITER AUTREMENT C'EST POSSIBLE ET J'Y PARTICIPE !

En route vers un Community
Land Trust à Bruxelles



17 octobre
23 novembre
3 décembre 2011

Plate-forme Community
Land Trust Bruxelles

10. Organiser des moments de sensibilisation et de coproduction

Pour dire que la société civile contribue à l'élaboration des politiques publiques, se réunir entre professionnels d'associations n'est pas suffisant et ne correspond pas à la manière de faire qui caractérise la plateforme. Persuadés qu'il fallait être plus audacieux, nous avons mis en place un cycle de différents moments, les premiers davantage destinés à poursuivre la sensibilisation, le dernier volontairement orienté vers une coproduction des différentes dimensions des CLT en région bruxelloise.

En octobre et en novembre 2011, nous avons organisé **des soirées ciné-clubs** :

- la première à partir du film « **Homes and hands** » qui montre trois contextes différents de CLT aux Etats-Unis ;
- la seconde en projetant l'expérience de l'Espoir à Molenbeek (même s'il ne s'agit pas d'un CLT, beaucoup d'ingrédients y sont déjà réunis et permettent d'introduire une réflexion et des échanges sur les CLT).

A ces deux soirées, grande affluence (environ 150 personnes chaque fois)... une multitude de questions... quelques réponses, mais toutes n'existent pas encore... l'occasion d'insister sur l'importance de l'assemblée début décembre où tous les aspects seront approfondis et décortiqués ensemble.

Le samedi 3 décembre 2011, c'est **l'assemblée citoyenne CLT** ! Ce jour-là, on s'est donné les moyens de se retrouver dans un lieu où on aura des temps en plénière et des ateliers thématiques. Deux-cents personnes participent à toute la journée et font des propositions présentées à la fin de l'assemblée. Les ateliers ont abordé la question de la propriété, la dimension participative, les relations aux quartiers, les aspects architecturaux, les modes de gestion, les critères d'attribution. Aucune dimension n'est tue. Des représentants de cabinets ministériels régionaux sont présents.

Un véritable moment de co-production qui en appelle d'autres...

Selon les ateliers, les résultats sont de différents ordres :

- sur certains aspects, les **propositions viennent confirmer** des éléments déjà contenus dans les principes de base des CLT (par exemple, les trois tiers qui définissent le mode de gestion...) ; cette confirmation collective est importante parce qu'elle permet une appropriation collective des principes de base qui, du coup, n'apparaissent plus comme des impositions initiales ;
- pour d'autres, on arrive avec des **propositions précises et nouvelles** (par exemple, sur la définition de conditions dans laquelle il serait possible de mettre en location un logement) ;
- certaines composantes font l'objet de **suggestions plus générales** qui doivent encore être précisées (l'inclusion de la participation à tous les niveaux, des recommandations sur le type de bâtiments...) ;
- enfin, **un sujet ne fait pas l'objet d'une unanimité** et l'atelier met en évidence plusieurs positions sur, notamment, les critères d'attribution des logements ; le sujet est central car il permet de débattre sur la question du public qui doit pouvoir habiter dans des projets CLT (jusqu'à quel point encourage-t-on la mixité ou privilégie-t-on les familles aux plus faibles revenus ?).

A la fin de l'assemblée, les participants insistent sur la nécessité de nouveaux temps de travail. On se met d'accord sur la tenue d'ateliers thématiques sur des questions qui exigent un approfondissement (comme les critères d'attribution), puis sur l'organisation d'une nouvelle assemblée en 2012.

ANALYSE DE LA DÉMARCHE

Ce document raconte une aventure. Même si elle n'est pas finie et qu'elle n'a pas encore prouvé tous ses résultats, elle doit être communiquée pour donner à d'autres l'envie et l'énergie d'oser se lancer dans ce type de réflexion et de propositions pour de nouvelles politiques publiques. Ce n'est pas la seule manière de construire des politiques publiques, mais c'est un chemin important à partager. A ce stade du processus, il nous semble essentiel d'analyser le chemin parcouru et d'en tirer quelques réflexions.

Le défi de travailler avec tous les acteurs

Parler de politique publique concerne tout le monde. Le choix qui a été fait dans le cadre des CLT a été d'ouvrir le débat avec tout le monde et de ne pas créer un « cercle restreint d'experts ». Même si ce parti pris n'est pas facile à tenir, il nous semble central et en cohérence avec notre volonté de permettre la participation sur tous les aspects, et particulièrement sur celui de la co-construction et de la codécision. Cela ne signifie pas que toute parole émise équivaut à une décision prise. C'est un processus de construction collective des choix à faire, en respectant le cadre dans lequel on travaille, mais sans s'empêcher d'inventer de nouvelles options.

Cette expérience montre le caractère central pour les acteurs associatifs de la plateforme d'être en contact permanent avec des experts techniques (juristes, financiers, fiscalistes...), avec les pouvoirs publics (services et élus de la Région et des communes) et également avec des familles concernées et les collectifs citoyens intéressés par la démarche des CLT.

Oser associer des familles, parfois en situation de mal-logement et de précarité, a souvent fait l'objet de débats entre nous. Pourtant, avec l'expérience des CLT, nous relevons le défi de rendre public le débat sur la construction d'une nouvelle politique d'accès à la ville. C'est certainement un gage de réussite dans la mesure où les idées et choix posés

se sont chaque fois faits en tenant aussi compte des remarques de familles. Tous ces moments de débats publics, de ciné-club et d'assemblée ont alimenté la réflexion et les choix posés. Il ne s'agit pas de tenir les familles à l'écart d'une future politique qui les concernera, mais de les associer dès le départ aux réflexions. Bien sûr cela nécessite aussi d'expliquer que rien n'est encore acquis, qu'on construit ensemble... et ce n'est pas toujours une démarche évidente pour une famille ou un élu qui ne sont, ni l'un ni l'autre, habitués à ce mode de faire.

Cela ne signifie pas non plus que toute décision passe par l'approbation d'une assemblée universelle ; ça ne serait pas réalisable. Néanmoins, tous ces moments de co-construction permettent de voir si on va dans la bonne direction, si les choix sont posés en accord avec les préoccupations des familles, des comités de quartier, des élus, des spécialistes. C'est donc un perpétuel travail d'ensembliser.

L'espoir d'enclencher un mouvement

Pour les associations, la première rencontre avec les familles en janvier 2011 a été un élément déclencheur. A partir de ce moment, de nouveaux possibles se sont ouverts car on avait osé franchir le pas d'associer les familles à la réflexion.

Même si nous étions bien conscients que certaines d'entre elles venaient davantage pour s'assurer d'être prises en compte lorsqu'il y aurait de premiers logements disponibles, le dialogue avec ce nombre impressionnant de personnes permettait de ne jamais se distancer de la réalité.

A partir de ce moment, de nouvelles perspectives sont apparues: il s'agissait d'aller au-delà de l'accès au logement, en le faisant contribuer à une réflexion plus profonde sur la notion d'habiter, sur les relations entre voisins, sur les modes de décision, sur la ville.

Ce n'était donc plus seulement la question du modèle CLT à transférer dans le contexte belge, mais les premiers pas d'un ensemble d'acteurs désireux de réfléchir ensemble à la manière de faire la ville. L'enjeu n'était pas de trouver une solution pour quelques familles, mais plutôt

de se mobiliser au-delà de la « solution CLT » et, pourquoi pas, de construire un mouvement...

Tout d'un coup, le travail sur la mise en œuvre d'un CLT en région bruxelloise devient l'opportunité pour se connecter, s'enthousiasmer et se rendre compte qu'ensemble, on peut penser la ville. Progressivement, on affirme – comme c'est repris sur la première page du site de la plateforme – « Réapproprions-nous le sol urbain, pour avoir tous accès à la ville de demain ».

Complexité et richesse d'une approche multithématique

Mener ce genre de démarche nous a obligés à ne pas nous enfermer dans une approche thématique monodimensionnelle. L'être humain a diverses facettes qui, naturellement, cohabitent et sont en perpétuelles interactions (je préfère habiter là où j'ai des liens sociaux qui me permettent d'avoir des loisirs avec des personnes de diverses origines...). Alors que, les systèmes qui régissent nos pays sont divisés par thèmes, pilotés par des spécialistes (on est ministre ou fonctionnaire de l'intégration sociale ou de l'emploi ou du logement...).

En travaillant avec tout le monde (y compris les familles) sur une nouvelle politique publique, on ne s'enferme jamais dans du monothématique. Par exemple, des familles musulmanes posent la question du crédit pour un logement puisque leur religion ne permet pas le paiement d'intérêts...

Du coup, c'est complexe, on a parfois l'impression que tout se mélange... mais en même temps c'est la vie ! Et c'est cela qui donne du sens à une démarche comme celle qu'on mène avec les CLT. On ne ferme pas la porte à des questions qui pourraient sembler relever d'autres domaines.

C'est certainement la présence de tous les acteurs de la société, réunis autour d'une question aussi centrale que l'habitat, qui garantit ce croisement de thèmes et, du coup, cette richesse complexe qui fait société.

Se ressourcer auprès de personnes expérimentées

Tout au long du processus, on a pu souligner l'apport de personnes qui, tout en n'accompagnant pas directement la réflexion bruxelloise, ont alimenté le travail. Il nous semble que c'est aussi une des clés de construction de cette démarche.

Au départ, c'est la présentation de Yves Cabannes à Lyon qui éveille notre curiosité par une « expérience venue d'ailleurs ». Ensuite, les apports de John Davis ont largement alimenté la plateforme, mais aussi la réflexion menée en Belgique autour des CLT. Ces apports venant de personnes extérieures aux contextes bruxellois et belge, constitue un élément mobilisateur et constitutif de la dynamique. Cela ne signifie pas qu'il faut toujours disposer de références ou personnes extérieures, mais elles jouent un rôle non négligeable.

Non seulement, parce qu'elles arrivent avec des références d'autres contextes, mais aussi parce que leur regard plus « extérieur » permet de poser des questions – généralement assez simples – qui obligent à réfléchir et encouragent les avancées. De plus, elles apportent souvent aussi des idées de solutions, grâce à des expériences qu'elles connaissent d'autres contextes.

Etre en lien permanent avec les responsables politiques

La démarche autour des CLT montre l'importance de construire une politique en associant tous les acteurs en même temps. Bien sûr, cela est possible parce qu'il existe un a priori positif de la part de responsables politiques.

Une autre clé est donc le dialogue permanent avec les responsables politiques et les services publics. Ils ont un rôle central dans les politiques publiques et apportent une vision d'intérêt général essentielle dans cette construction. Dans ce cas-ci, sans leur pari pour le CLT (qui s'est traduit par le financement de l'étude de faisabilité), la démarche n'en serait pas là où elle est arrivée à ce jour.

Oser changer les mentalités

Ce parcours, que personne n'aurait pu préméditer, montre que ça vaut le coup de ne jamais fermer les portes. Quitte à devoir un peu changer les modes de faire auxquels on est habitué !

Au-delà du CLT que nous espérons voir prochainement en région bruxelloise, cet audacieux parcours remet le débat et la construction des politiques publiques au cœur de la société. Il ne s'agit pas d'un processus réservé à des experts. Une politique publique doit être le reflet de ce que la société souhaite mettre en place pour arriver à un meilleur « vivre ensemble ». Ce parcours du CLT le montre et en est la preuve.

Une publication de Periferia dans le cadre de l'éducation permanente

