

Community Land Trust

Un outil pour mettre la valeur foncière au profit de l'accessibilité du logement

Loïc Géronnez

Dinant – 21 mars 2019



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



CLT

Le modèle du Community Land Trust en quelques mots

CLTB

Le Community Land Trust à Bruxelles (CLTB)

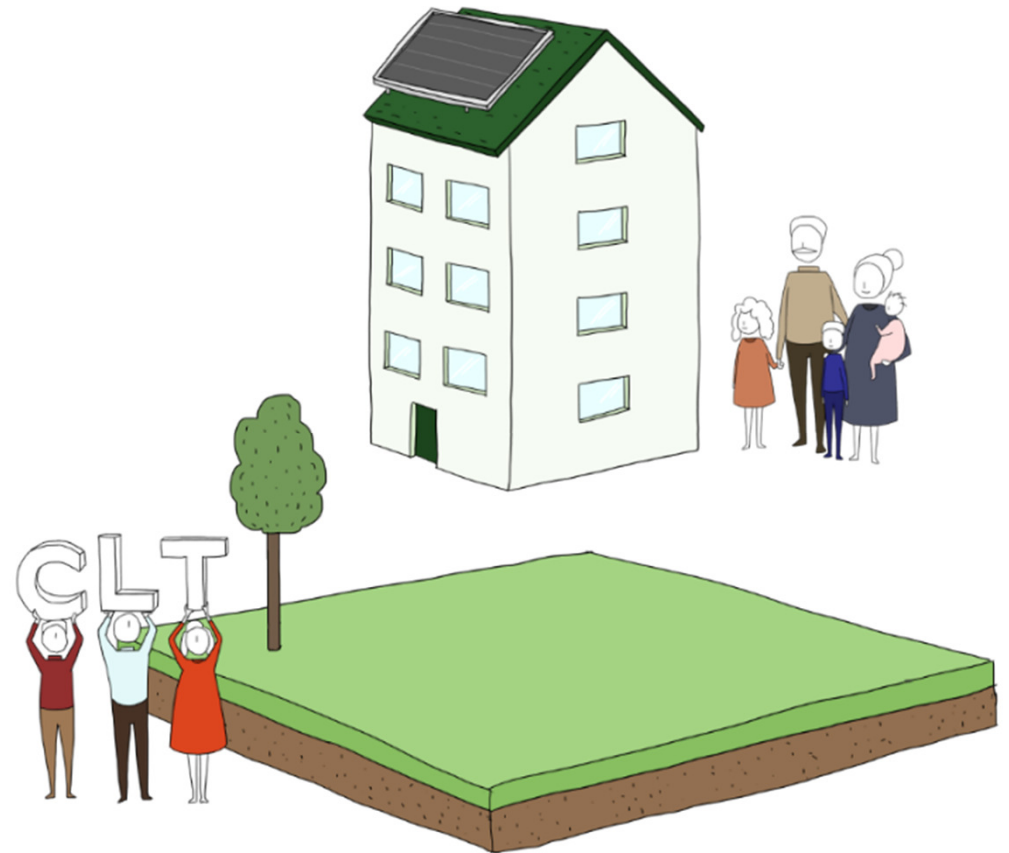
EN ACTION

Le CLTB en action

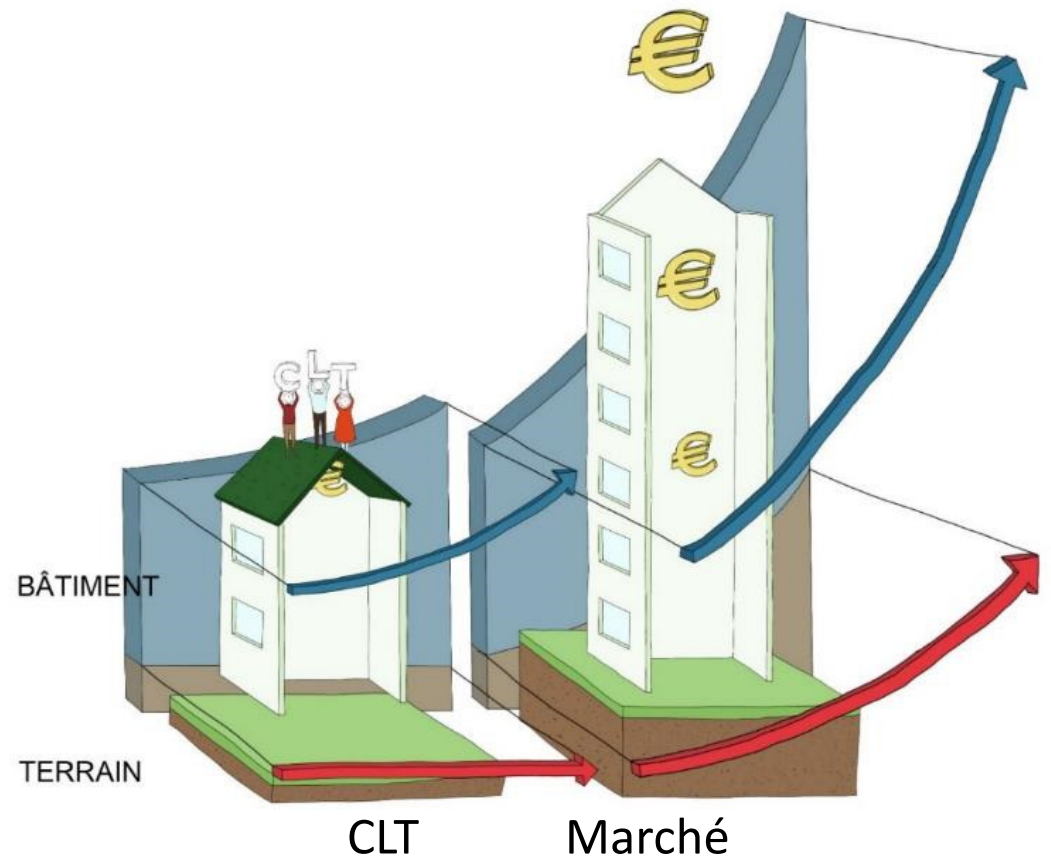
PERSPECTIVES

Perspectives

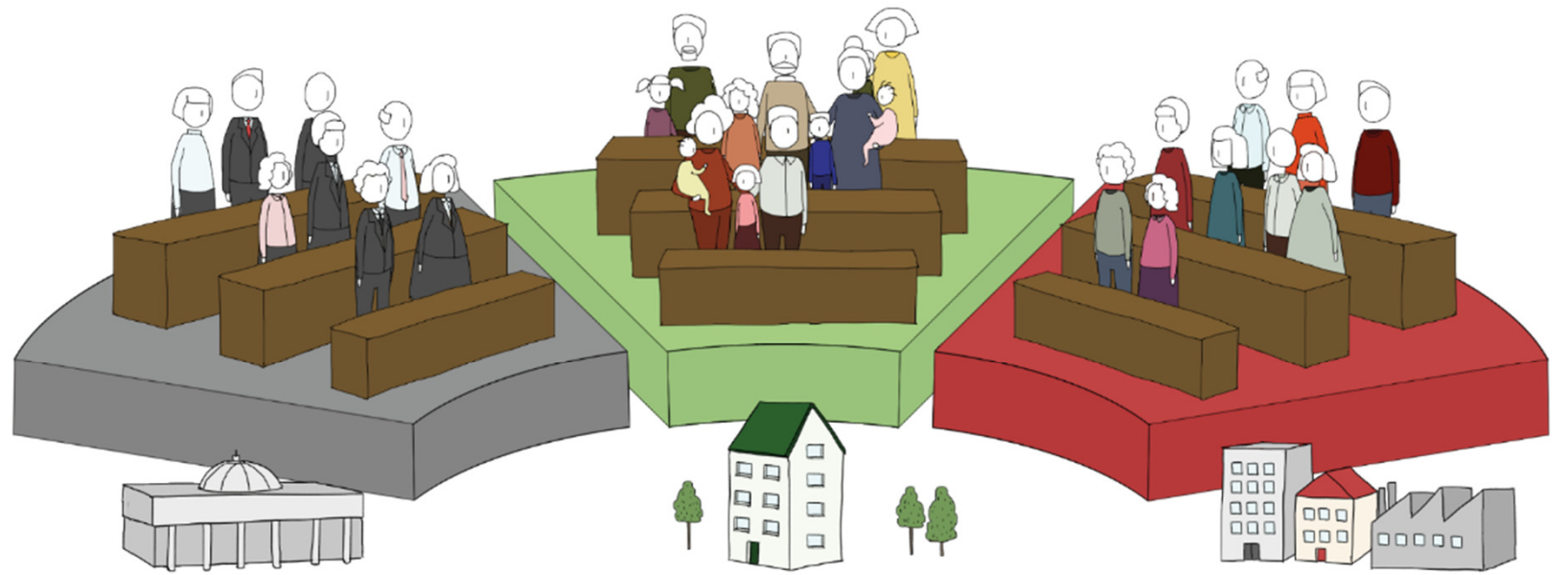
1. Dissociation de la propriété sol / bâti



2. Accessibilité perpétuelle pour revenus modestes



3. Gouvernance et participation



$\frac{1}{3}$ POUVOIRS PUBLICS

$\frac{1}{3}$ HABITANTS

$\frac{1}{3}$ RIVERAINS & SOCIÉTÉ CIVILE

CLT

Le modèle du Community Land Trust en quelques mots

CLTB

Le Community Land Trust à Bruxelles (CLTB)

EN ACTION

Le CLTB en action

PERSPECTIVES

Perspectives

La crise du logement à Bruxelles

DESSOUROUX Christian, BENSLIMAN Rachida, BERNARD Nicolas,
DE LAET Sarah, DEMONTY François, MARISSAL Pierre, SURKYN Johan,
Note de synthèse BSI. Le logement à Bruxelles : Diagnostic et enjeux,
Brussels Studies, Numéro 99, 6 juin 2016, www.brusselsstudies.be

10

PERSPECTIVES
EN ACTION
CLTB
CLT

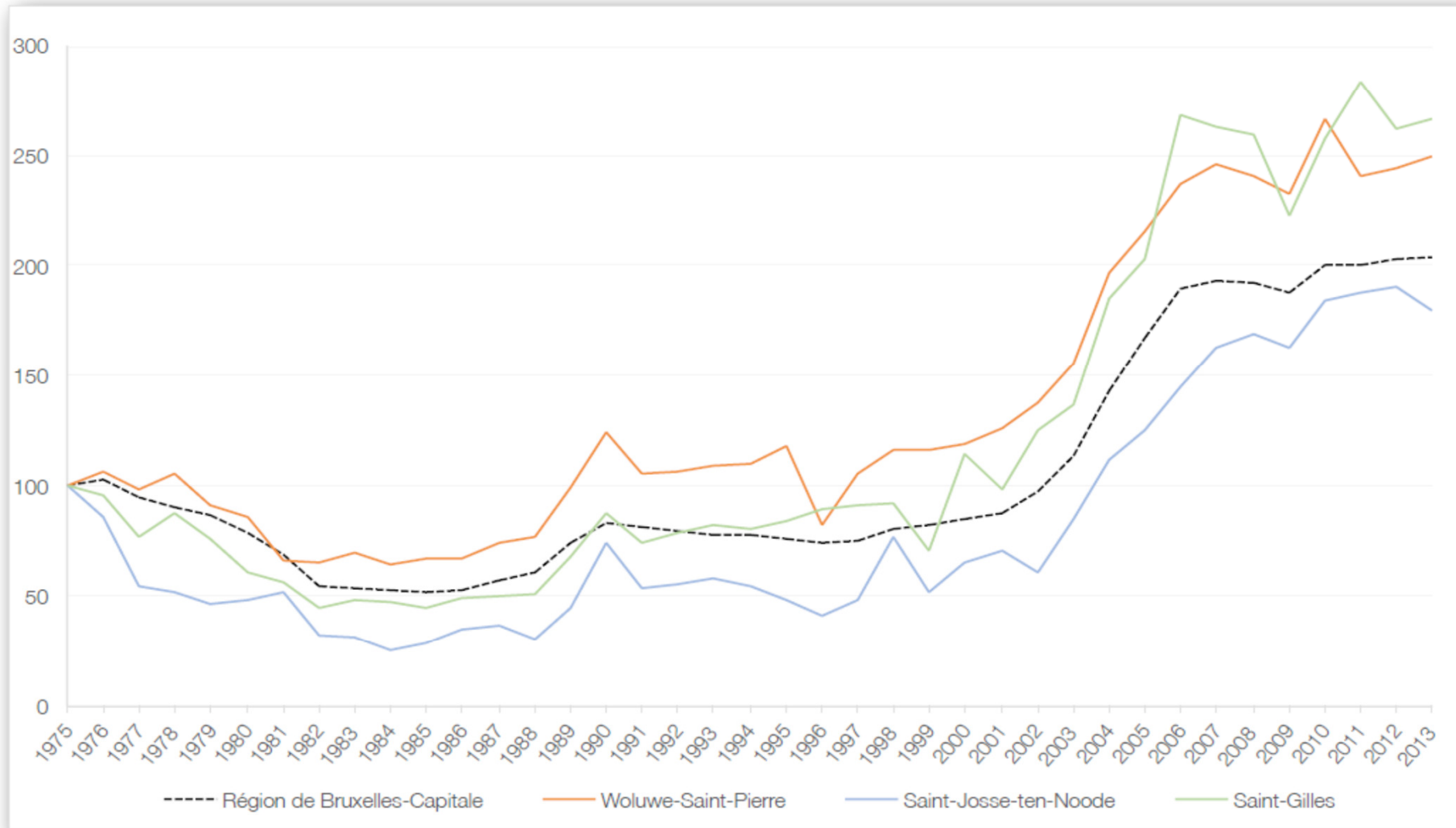



Figure 5. Évolution du ratio prix médian des appartements à la vente/revenu médian par déclaration (base 1975 = 100). Source : DGS

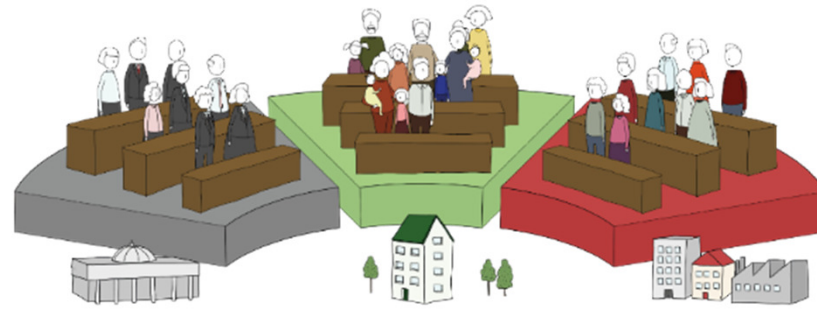
Création du CLTB

PERSPECTIVES
EN ACTION
CLTB
CLT

- 
- 2008 > 2012 :** Plateforme CLTB (15 associations)
- 2010 > 2012 :** Étude de faisabilité lancée par le gouvernement bruxellois
- 2012 :** Reconnaissance du CLTB par le gouvernement
- Statut du CLTB (asbl & FUP)
 - Mécanismes de fonctionnement des projets CLT
 - Arrêté de subvention projet-pilote « Verheyden »
- 2013 :** Adoption du CLT en tant que mécanisme de logement acquisitif social dans le Code du logement
- Achat et développement des deux premiers projets pilotes (7+32 logements)
- 2014 :** Le gouvernement attribue une subside (investissement) annuel de 2.000.000 euros (2014-2017) pour créer 30 logements par an dans le cadre de l'Alliance Habitat.

Gouvernance

CLT
CLTB
CLT
EN ACTION
PERSPECTIVES



1/3 POUVOIRS PUBLICS

1/3 HABITANTS

1/3 RIVERAINS & SOCIÉTÉ CIVILE



L'ASBL



La FUP

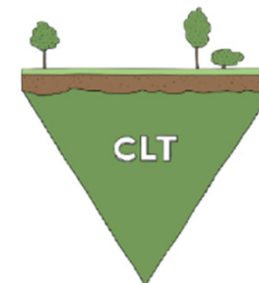
Association Sans But Lucratif

Fondation d'Utilité Publique

Structure opérationnelle
Elle emploie du personnel qui gère et met en place les projets



Propriétaire du patrimoine foncier (les terrains)



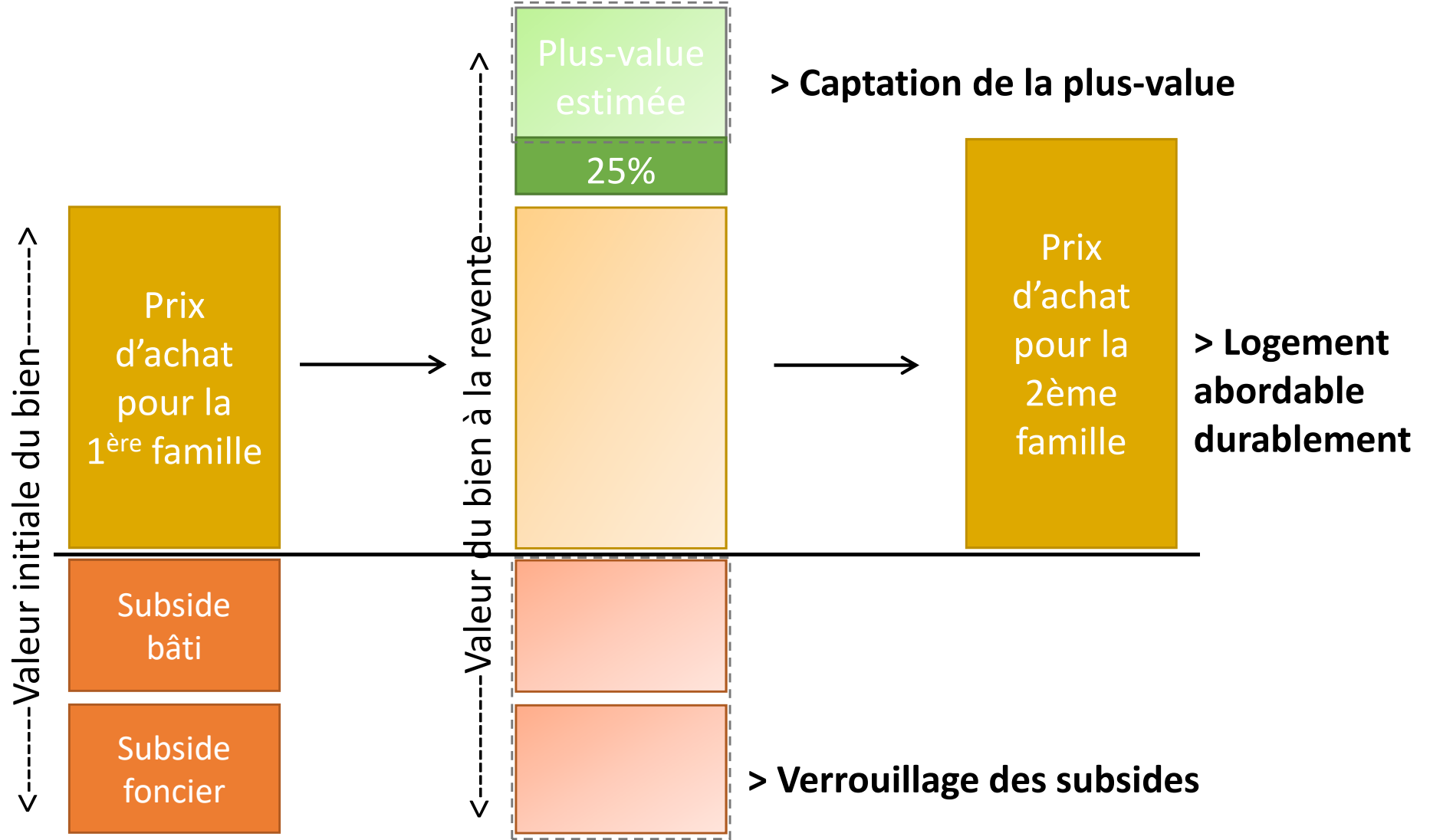
Accessibilité

Accessibilité permanente pour les bas revenus

- Subside pour l'achat du terrain et subside pour l'aide à l'acquisition
- Prix de vente adapté aux revenus
 - > Catégories
- Exemple : grilles des prix maximum
- Subsidés de la Région pour permettre l'équilibre
- En moyenne : subside = 40% opération
- Limitation du prix de revente
 - > Formule de calcul du prix de revente

Calcul du prix de revente

PERSPECTIVES EN ACTION CLTB CLT



Cadre légal et réglementaire

Code du Logement

Arrêtés de subventionnement

Droit de superficie

Droit de propriété sous contrainte

- Conditions d'admission,
- Conditions d'occupation,
- Transmission : vente et héritage

Règlement d'attribution

- Procédure transparente
- Priorité uniquement pour familles nombreuse

CLT

CLTB

EN ACTION

PERSPECTIVES

Participation des habitants

PERSPECTIVES EN ACTION CLTB CLT

***"It's not just about the house,
it's not just about the land,
it's about the people".***

John Emmeus Davis.



Collaboration

Collaboration avec les autres acteurs du secteur

- Acteurs publics du logement: Fonds du Logement / Citydev
- Associations partenaires
- Communes

PERSPECTIVES EN ACTION CLTB CLT



CLT

Le modèle du Community Land Trust en quelques mots

CLTB

Le Community Land Trust à Bruxelles (CLTB)

EN ACTION

Le CLTB en action

Perspectives

PERSPECTIVES

Le CLT à Bruxelles

- Projets dans la petite maille urbaine (10 à 30 logements)
 - Complémentaire aux acteurs classiques
 - Instrument de rénovation urbaine



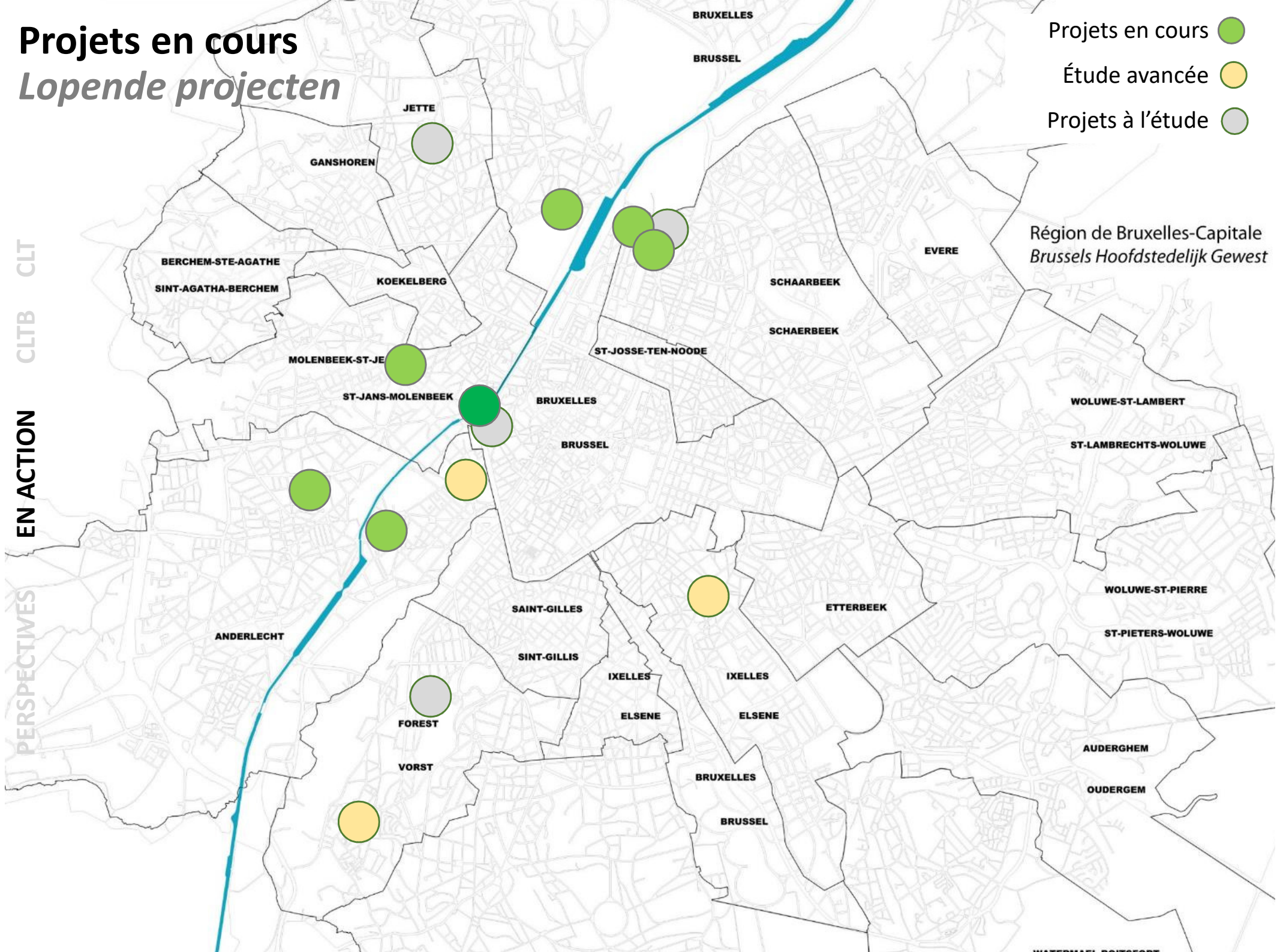
Projets en cours

Lopende projecten

- Projets en cours ●
- Étude avancée ●
- Projets à l'étude ●

PERSPECTIVES
EN ACTION
CLTB
CLT

Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Le modèle du Community Land Trust en quelques mots

Le Community Land Trust à Bruxelles (CLTB)

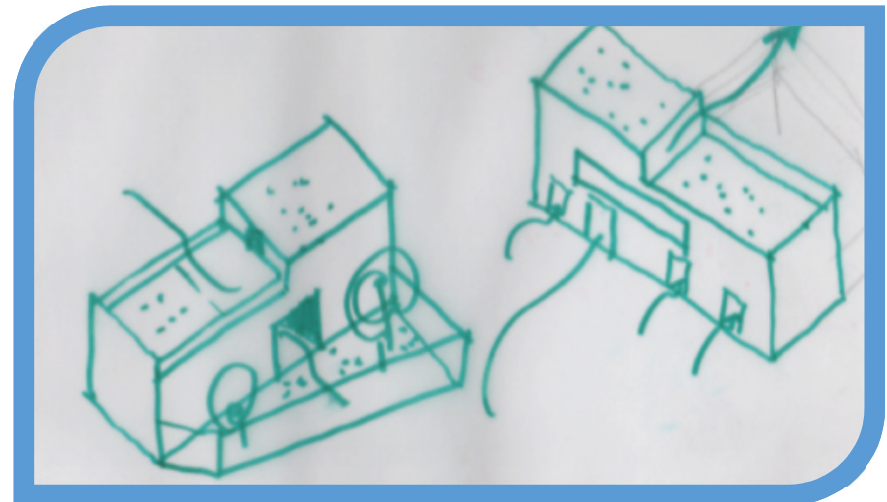
Le CLTB en action

Perspectives pour la Wallonie

Perspectives

Intérêt pour la Wallonie

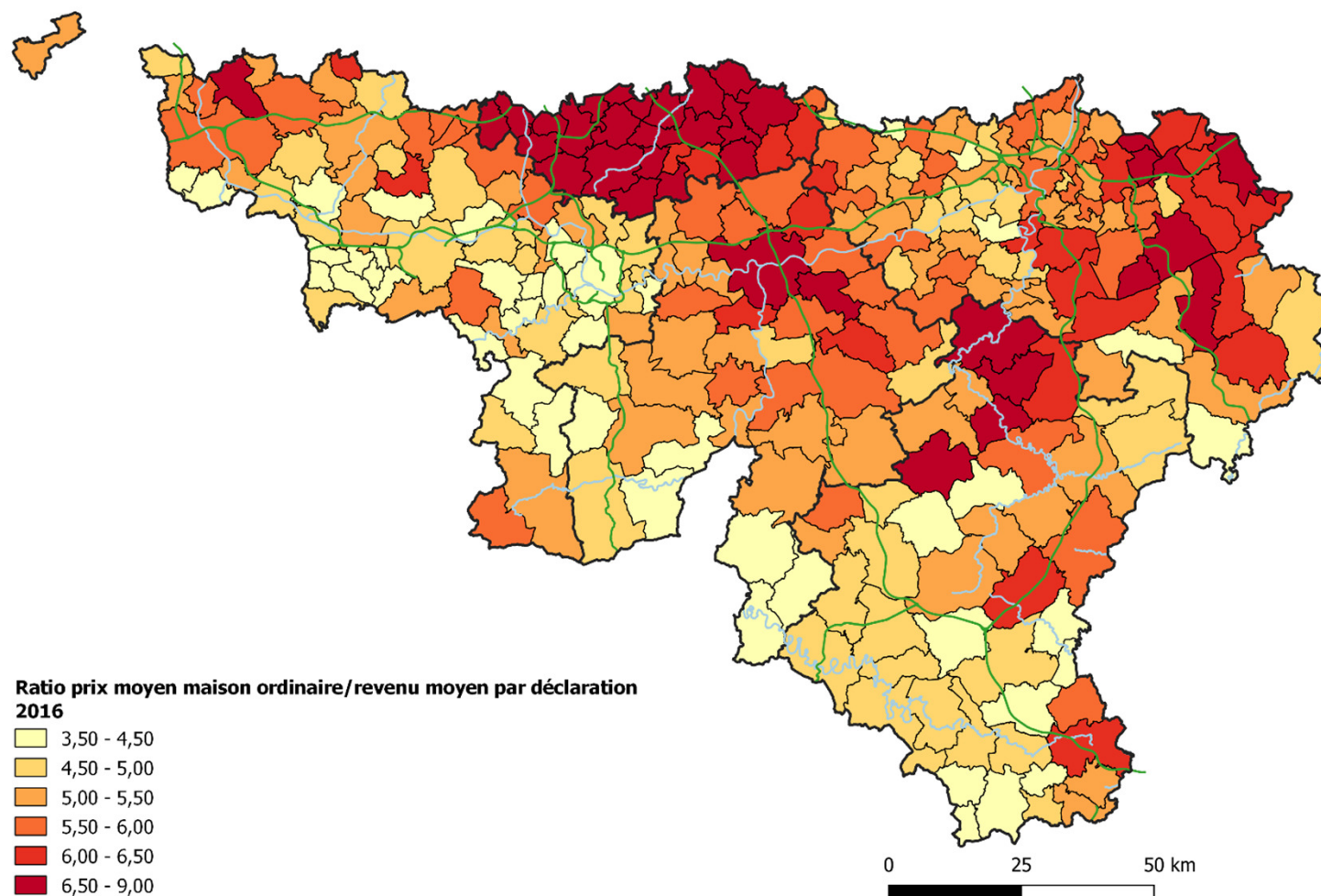
- Aider à l'accessibilité des logements dans la zone comprise entre Bruxelles et le sillon industriel
- Aider à l'accessibilité des logements dans l'aire de rayonnement métropolitain du Luxembourg



Perspectives

Intérêt pour la Wallonie:

évolution du revenu moyen mise en parallèle de l'évolution des prix moyens des maisons



CLT

CLTB

EN ACTION

PERSPECTIVES

Perspectives

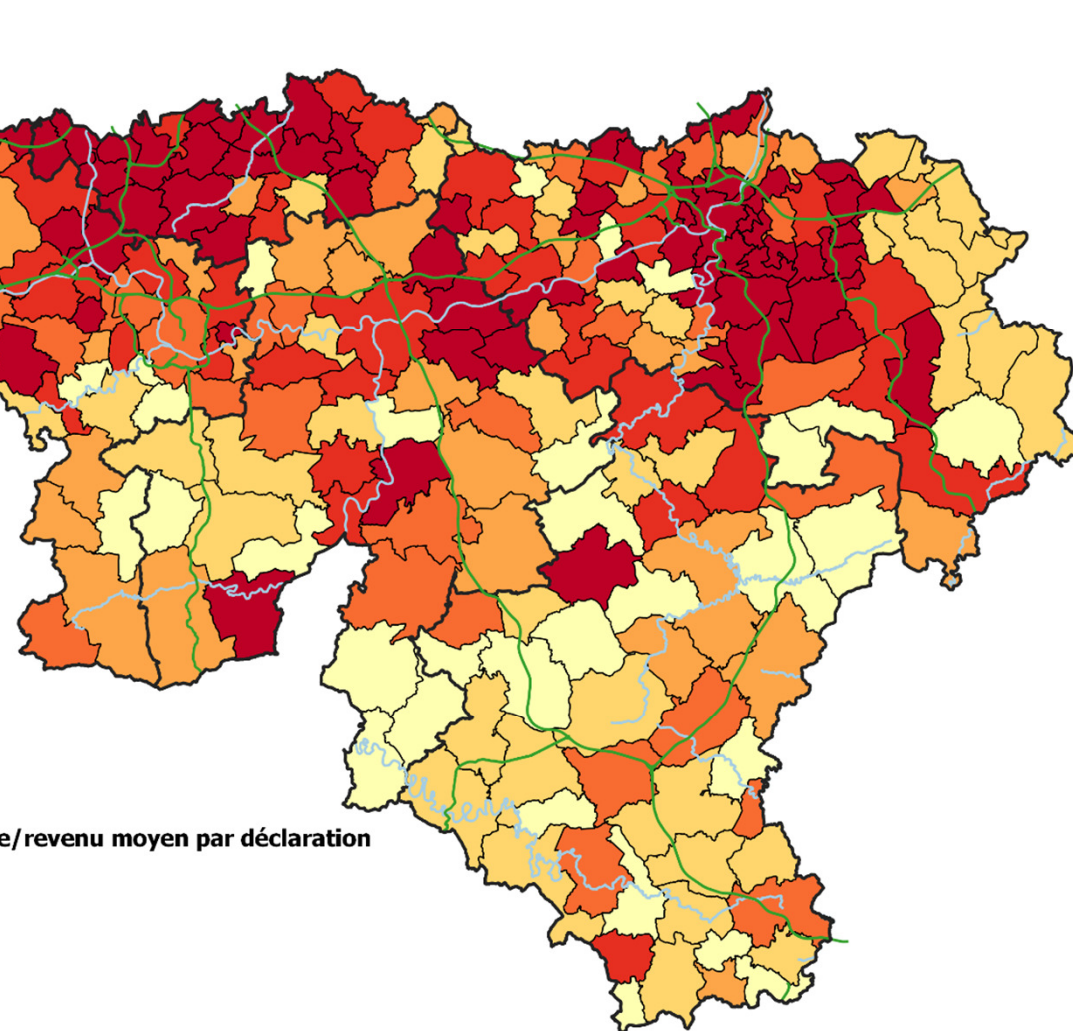
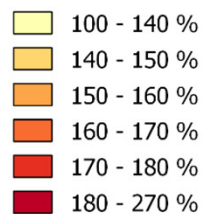
Intérêt pour la Wallonie

PERSPECTIVES
EN ACTION
CLTB
CLT

- Entre Bruxelles et le Sillon
- Autour de Louvain-la-Neuve
- Aux alentours du Grand Duché

**Le prix des maisons a augmenté
deux fois plus vite que le revenu
moyen!!**

**Evolution du ratio prix moyen maison ordinaire/revenu moyen par déclaration
2000-2016**



0 25 50 km

Perspectives

Initiatives en cours

- Jumet et reconversion d'un ancien couvent
 - Mise de départ par la fabrique d'église
 - Manque de financement donc en attente
- La Louvière : Evolution du patrimoine du Bois du Luc
 - Possibilité de mobiliser l'épargne des ménages dans les couts de rénovation
- Comines Warneton
 - Mise en œuvre d'un CLT avec 8 maisons
- Louvain-la-Neuve inscrit le CLT dans ses priorités politiques.
Mise en place à Ottignies. Départ sur trois maisons.

D'autres à construire!

Perspectives

Condition d'intervention

PERSPECTIVES
EN ACTION
CLTB
CLT

Besoin?

Foncier en valeur croissante?
Patrimoine à reclasser?

Porteurs?

Groupe d'habitant
Association
Régie Communale Autonome
...

Moyens mobilisables?

Patrimoine immobilier communal
Rénovation urbaine
Budget communal
Ressources caritatives
...

Perspectives

Modalités d'intervention

CLT



[Back to project search](#)

[Log in](#)



Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC)



[OVERVIEW](#)

[PROJECT PARTNERS](#)

[ASSOCIATED PARTNERS](#)

[NEWS](#)

[RESOURCES](#)

[START UP FUND](#)

Perspectives

Modalités d'intervention

Start Up Fund Voucher Scheme

The SHICC initiative would like to present our Start Up Fund Voucher Scheme.

Put simply, it is here to take your affordable Community Land Trust (CLT) housing scheme from an idea, to a thorough investment-ready business plan. With expert advice on hand, we will support communities, social enterprises and small organisations to answer whether a CLT is the right model for what you're trying to achieve.



Start Up Fund
Voucher Scheme

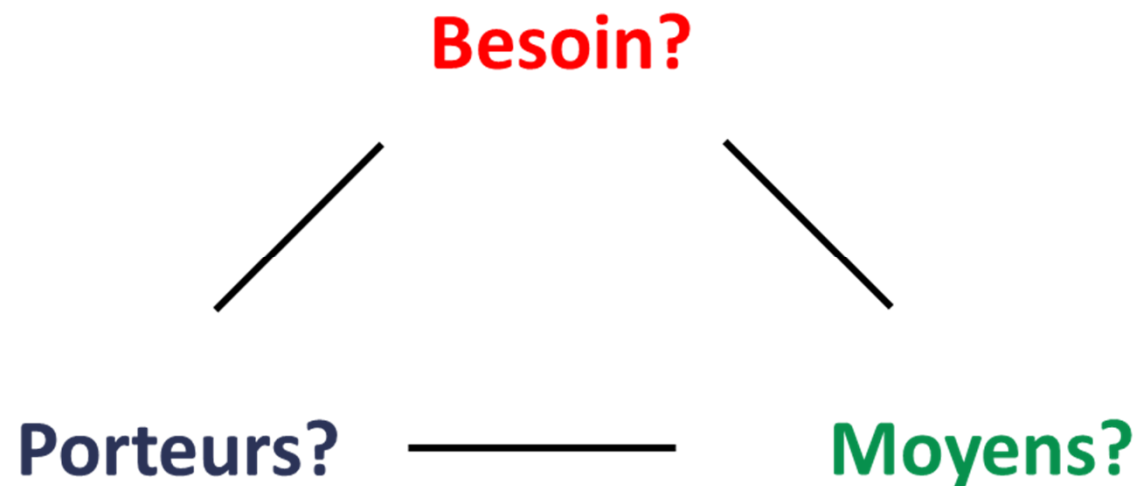
BONGO CLT
offert par
l'Europe aux
commune

Perspectives

Modalités d'intervention

⇒ Occasion pour

- Préciser le public cible ou les acteurs porteurs
- Construire une faisabilité financière
- Organiser l'accompagnement de l'initiative



Merci de votre attention

- Contacts

- Loïc Géronnez

- Loic.geronnez@ideaconsult.be



- Geert de Pauw

- Geert.depauw@cltb.be



- Orlando Serreno Regis

- oserrenoregis@gmail.com



- David Praile

- D.praile@rwdh.be

BACKUP

"L'écluse" Quai de Mariemont (1080)

9 logements

Habités depuis septembre 2015

Maitrise d'ouvrage : Fonds du logement

En partenariat avec Convivence asbl et La Rue asbl



"Le Nid" rue Verheyden (1070)

7 logements
(dont 1 adapté pour PMR)
Salle polyvalente et jardin de quartier

Chantier de rénovation en cours
Emménagements prévus à
l'automne 2019

Maitrise d'ouvrage : Société civile
"Le Nid"
En partenariat avec
Samenlevingsopbouw Brussel vzw



"Arc-en-Ciel"

Rue Vandenpeereboom (1080)

32 logements

Antenne locale de Vie Féminine asbl

Demande de permis d'urbanisme en
cours

Emménagements prévus à
l'automne 2019

Maitrise d'ouvrage : Fonds du
Logement

En partenariat avec la MQ Bonnevie,
CIRE asbl, Convivence asbl



"Lumière du nord" Chaussée d'Anvers (1000)

15 logements

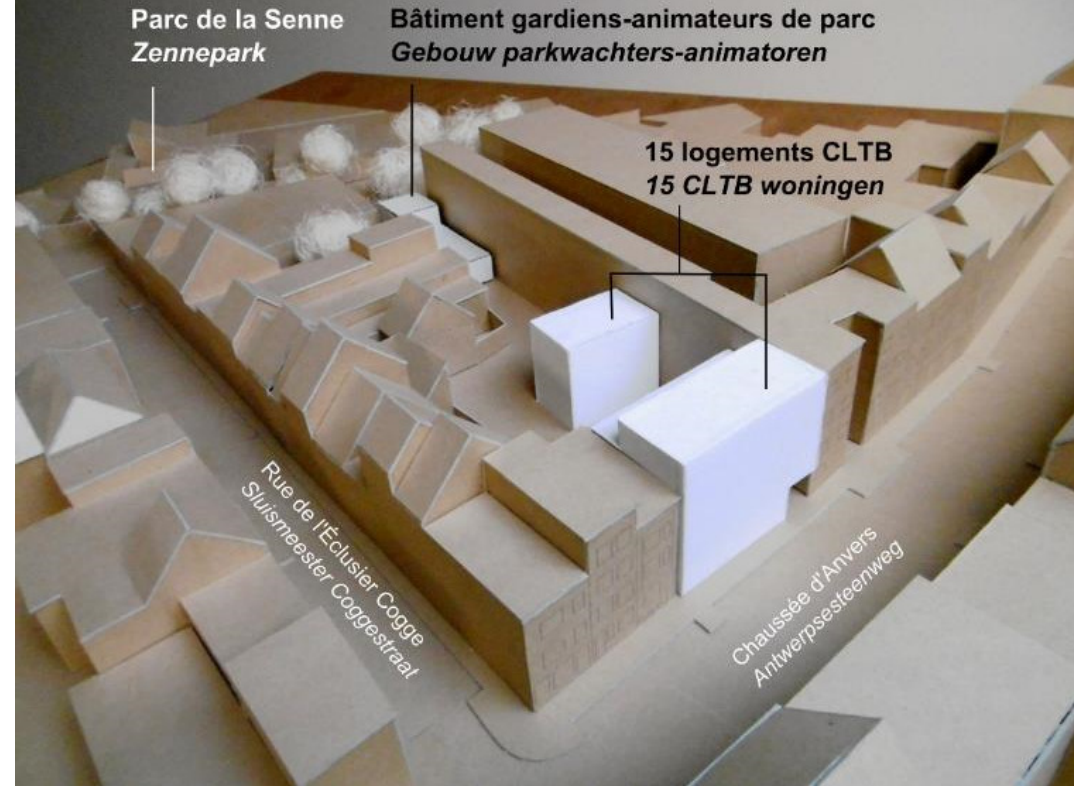
(dont 2 adaptés pour PMR/seniors)

Antenne des gardiens et animateurs
de parc (parc de la Senne)

Marché public lancé en juin 2017

Maitrise d'ouvrage : Fonds du
Logement

En partenariat avec : CIRE asbl



Rue Liedts (1030)

4 logements

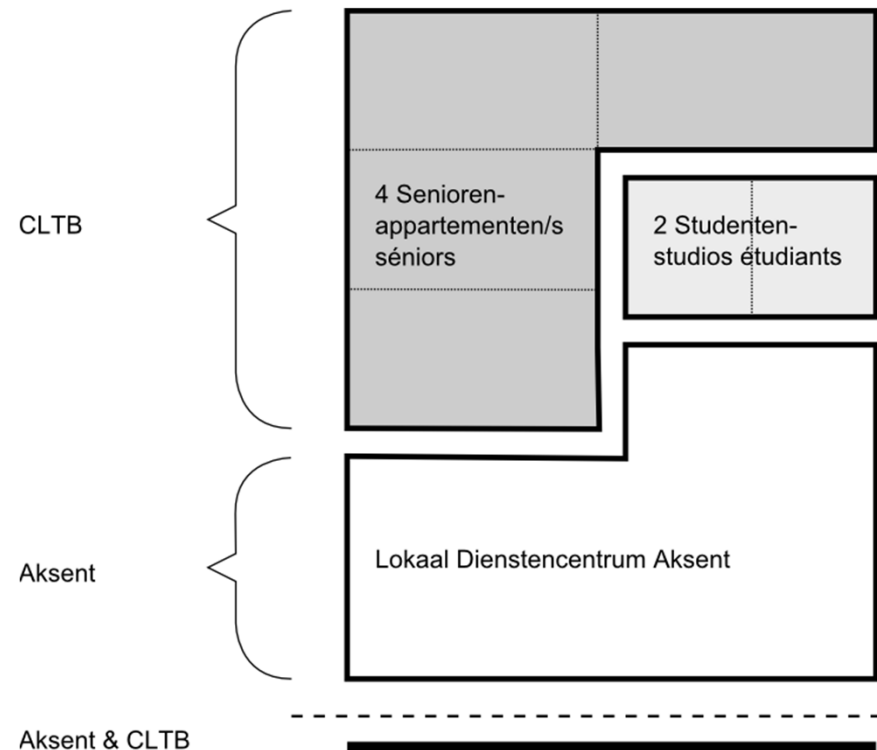
(adaptés PMR/séniors)

Centre de jour pour personnes
agées de Aksent vzw

Chantier de rénovation en cours

Maitrise d'ouvrage : Aksent vzw

En partenariat avec Aksent vzw, EVA
vzw, Liedssite asbl



CLT

CLTB

EN ACTION

PERSPECTIVES

Rue Transvaal (1070)

18 logements

Espace associatif FEFA

Marché public lancé début 2019

Maitrise d'ouvrage : CLTB

En partenariat avec
Samenlevindsopbouw Brussel asbl
et FEFA asbl



Rue du Tivoli (1020)

PERSPECTIVES
EN ACTION
CLTB
CLT



22 logements

Montage partenariat en cours

Eco Quartier Tivoli – Citydev

Maitrise d'ouvrage : CLTB

En partenariat avec Convivence asbl



Montage d'un projet

Création de nouveaux logements

Double contrainte budgétaire

60% financés par les acquéreurs

40% financés par les pouvoirs
publics

Budget travaux

1.600€/m² surface brute habitable

Enjeux à éclaircir

Marché public ?

TVA ?

