

Les Community Land Trust

Un bon terrain d'entente ?



Toutes nos publications sont disponibles :

- En *téléchargement*, depuis l'adresse internet de notre ASBL :
www.cpcp.be/Études-et-prospectives
- En *version papier*, vous pouvez les consulter dans notre centre de documentation situé :

Rue des Deux Églises, 45 - 1000 Bruxelles

Tél. : 02/238 01 00 - Mail : info@cpcp.be

INTRODUCTION

En réponse à la hausse des prix de l'immobilier, au manque d'espaces pour les nouvelles constructions et au nombre croissant d'immeubles abandonnés, les États-Unis ont mis en place, il y a plus de 40 ans, un nouveau type de logement. Le concept vise la réappropriation de la terre pour un usage social, au service de la communauté.



Face à un avenir incertain, des personnes issues du monde associatif ont fait preuve de créativité pour créer ce que l'on nomme, aujourd'hui, les « Community Land Trust » ou plus communément les « CLT ».

Les Community Land Trusts¹ sont constitués comme des associations sans but lucratif qui acquièrent et gèrent des terrains dans l'objectif de rénover ou de construire des bâtiments. Les CLT favorisent la création d'espaces collectifs au sein du quartier mais mieux encore, permettent à des familles à bas revenus de devenir propriétaires de leur logement.

Les CLT sont un modèle social, participatif et anti-spéculatif² d'accès à la propriété³. Ils sont participatifs dans le sens où un certain nombre d'intervenants sont appelés à porter un intérêt dans le développement de leur quartier. Ils sont caractérisés comme anti-spéculatifs du fait que la valeur du bâti est verrouillée légalement aussi longtemps que le CLT reste propriétaire du foncier.

Le sujet semble tomber à point nommé compte tenu de la récente entrée du modèle en Belgique et plus particulièrement à Bruxelles et en Wallonie.

¹ <http://communitylandtrust.files.wordpress.com/2010/12/plaquetteclt111014.pdf>

² La spéculation est une opération financière ou commerciale qui a pour objectif de réaliser un gain d'argent en pariant sur la fluctuation des cours du marché.

³ DAWANCE (Th.), « Le Community Land Trust, une terre partagée pour un habitat responsable » in Community Land Trust Bxl, section Community Land Trust ? En un peu plus de mots. URL : <http://communitylandtrust.wordpress.com/>

Cette analyse mettra en exergue les objectifs du programme ainsi que les différentes expériences de propriétés de type CLT. Les parties prenantes au sein d'un CLT et leurs rôles seront identifiés et explicités. Bien que le modèle soit encore récent en Belgique, il semble pertinent de faire le bilan des expériences passées pour en retenir les avantages et les inconvénients. Nous évoquerons également les perspectives d'avenir et les éventuels défis à relever dans un pays comme la Belgique confronté à ses réalités propres.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, il serait intéressant de décortiquer ces termes qui peuvent sembler compliqués

- **Community** fait référence au groupe coopératif, aux aspirations démocratiques et à une coopération équitable ;
- **Land** signifie terre, en tant que bien commun, propriété du groupe coopératif et non des individus, perpétuelle et inaliénable ;
- **Trust** se caractérise par la confiance réciproque, la valeur non marchande et fondatrice du projet coopératif.⁴

⁴ GOLLUCCIO (A.), "Les Community Land Trusts", in *Coopératives d'habitation à l'étranger*, association HABICOOP, février 2011. URL : http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Fiche_CLT.pdf

I. HISTORIQUE ET OBJECTIF(S) DU PROGRAMME DE CLT

La rencontre entre Robert Swann (activiste blanc pour la paix) et Slater King (cousin de Martin Luther King actif dans les mouvements pour les droits civiques des noirs américains) marque le point de départ du mouvement CLT. Cependant, c'est un leurre de croire que les CLT trouvent leur origine aux États-Unis. Leur développement a bel et bien eu lieu dans l'État de Géorgie en 1969 sous l'impulsion de la lutte pour les droits des afro-américains. Néanmoins, le premier CLT américain aurait été initié suite aux expériences indienne et israélienne.

Dans un premier temps, Robert Swann⁵ s'est inspiré de l'expérience indienne. En effet, ce dernier a adapté le travail de Ralph Borsodi et de deux disciples de Gandhi, J.P. Narayan et Vinoba Bhave, aux réalités américaines.

Ce travail est le résultat d'un mouvement qui a débuté en Inde dans les années 1950 sous la dénomination de « Bhoodan ». L'objectif était de persuader les détenteurs de terres de céder quelques parts volontairement aux plus démunis afin de leur accorder un droit d'usage. Les terres offertes ne pouvaient être vendues par les exploitants. Par ailleurs, le droit d'usage cessait en cas de mauvaise gestion de la terre ou si celle-ci n'était pas ou plus exploitée. Par la suite, le mouvement a évolué en « Gramdan ». Toutes les terres en donation étaient désormais gérées par le village qui décidait lui-même des personnes qui pourraient en bénéficier.

“ L'objectif était de leur permettre l'accès aux exploitations agricoles en toute sécurité. ”

Dans un deuxième temps, les deux pionniers du CLT, tel que nous le connaissons aujourd'hui, auraient puisé dans le modèle du Fonds national juif⁶. À l'image de ce fonds qui dispose et gère des terres en Israël pour les réaffecter au développement de projets environnementaux et d'utilité publique⁷, le premier CLT américain a vu le jour notamment pour venir en aide aux fermiers afro-américains des zones rurales du Sud. L'objectif était de leur permettre l'accès aux exploitations agricoles en toute sécurité.

⁵ URL : http://en.wikipedia.org/wiki/Community_Land_Trust

⁶ URL : http://fr.wikipedia.org/wiki/Fonds_national_juif

⁷ URL : <http://www.association-belgo-palestinienne.be/infos/analyses/le-fonds-national-juif-leco-blanchiment-qui-cache-colonisation-depossession-et-discriminations/>

II. FONCTIONNEMENT DES CLT AUX USA ?

Aux États-Unis, le modèle a connu une expansion surprenante à partir des années 1980 et a été reconnu par une loi fédérale en 1992. La Champlain Housing Trust, a d'ailleurs été récompensée en 2008 lors des « United Nations World Habitat Award ⁸».



Un des objectifs principaux des CLT américains est de s'assurer que les familles les plus démunies soient prioritaires dans l'attribution d'un logement. Par ailleurs, ils veillent à ce que le remboursement du prêt immobilier ne dépasse 40% des revenus des familles.

De plus, les américains au sein des CLT se veulent porteurs d'une philosophie écologiste. Celle-ci part de l'idée que la terre est un bien commun et que tout un chacun a la responsabilité de la préserver.

À ce jour, on dénombre plus de 250 CLT à travers les États-Unis. Il existe différentes formes de Trust mais tous répondent aux caractéristiques suivantes :

- L'achat ou l'acquisition de terrains et immeubles par le CLT grâce aux subsides émanant principalement des pouvoirs publics ;
- La diminution du prix d'acquisition en dissociant le foncier du bâti. Les acquéreurs ne paient que le bâtiment. La valeur du sol est déduite du prix d'achat ;
- La participation financière des ménages dans l'achat du bâti se constitue par un apport initial réduit ainsi qu'un crédit hypothécaire ;
- Un droit d'usage du foncier par les acquéreurs. Les ménages peuvent utiliser le terrain sans en être propriétaires ;
- Une gestion tripartite du Trust (voir infra) ;

⁸ Prix du meilleur projet habitat à l'échelle mondiale

- Le suivi du projet pendant toute la durée d'occupation des résidents (appelé le *stewardship* aux États-Unis) ;
- Un droit d'héritage au profit des propriétaires qui peuvent léguer à leurs héritiers le bâti, pourvu que ceux-ci entrent dans les conditions d'octroi en matière de revenus et respectent les règles de départ ;
- Un droit de préemption⁹ du CLT en cas de revente du bien. Le CLT va user de ce droit pour racheter le logement ;
- Pas de fluctuation des prix au niveau des bâtiments remis en vente afin que ceux-ci restent constamment abordables ;
- La pérennité du projet par l'acquisition des terrains à perpétuité par le CLT. Dans ce dernier point, l'intérêt est double. Le CLT restant seul propriétaire du foncier, ceci évite la spéculation immobilière et la gentrification¹⁰ ;
- La flexibilité du projet dans le sens où les espaces peuvent être affectés autant à du logement qu'à d'autres services répondant aux besoins de la collectivité. D'autre part, les critères d'attribution peuvent également être élargis à d'autres profils de candidats-acquéreurs. Des personnes qui font, par exemple, partie du quartier où va se développer le CLT ou qui font partie d'un groupe d'épargne peuvent aussi se porter candidates.

“ *Les CLT reposent sur une séparation de la propriété du sol et de la propriété du bâtiment situé sur ce sol.* ”

En bref, le mode opératoire des CLT repose sur une séparation de la propriété du sol et de la propriété du bâtiment situé sur ce sol. Le CLT met le foncier¹¹ à la disposition de la collectivité pour l'acquisition ou la location de logement, services, activités et/ou espaces polyvalents. À noter que son rôle ne s'arrête pas là ! Le CLT assure également un suivi via une équipe spécialement mise en place pour toute la durée du projet.

⁹ Le droit de préemption est un droit dont peut bénéficier une personne privée ou une personne publique de façon légale ou contractuelle qui consiste à être prioritaire pour acquérir une propriété dès lors que son propriétaire manifeste son envie de la vendre.

¹⁰ La gentrification est un phénomène urbain par lequel des arrivants plus aisés s'approprient un espace initialement occupé par des habitants ou usagers moins favorisés. Suite à la rénovation de vieux bâtiments (dans le but d'attirer des investisseurs et/ou des propriétaires ayant des revenus supérieurs aux candidats-acquéreurs des CLT), le profil économique et social du quartier est ainsi transformé au profit exclusif d'une couche sociale supérieure.

¹¹ Le foncier est un terrain qui sert de support à une construction immobilière.

1. En quoi consiste ce suivi ?

De façon plus explicite, le CLT met à disposition des familles une équipe chargée de les accompagner de la naissance du projet jusque dans leurs démarches d'acquisition du bâti. Les personnes référentes les informent sur les conditions, les droits et les obligations de chaque partie. Elles permettent également d'identifier avec la famille le type de logement qui correspond à leurs attentes et à leurs besoins.

À l'acquisition du bien, cette équipe ne disparaît pas. Elle reste à proximité pour assurer une bonne gestion aux nouveaux propriétaires (suivi financier, conseils de rénovation). Cet accompagnement vise la valorisation et le maintien de l'état du bien par les ménages acquéreurs.

Au-delà de cela, leur rôle est double :

- Communiquer le projet au quartier (habitants, associations, services publics, etc.) ;
- Penser collectivement l'utilisation d'espaces ouverts au quartier en fonction des besoins (école de devoir, salle de réunion...).

2. Que se passe-t-il si le propriétaire souhaite quitter le bien ?

En cas de revente, la propriété du terrain (le sol) revient à l'association qui a acquis le terrain, à savoir le CLT. Concrètement, le prix du bien pourra être supérieur au prix initial d'achat mais inférieur au prix du marché de l'immobilier¹². Le mécanisme CLT offre au propriétaire du bien la possibilité de récupérer son placement initial ainsi que 25% de la plus-value générée par le bâtiment. Le reste revient au Trust qui réinjecte l'argent afin que d'autres familles à bas revenus puissent bénéficier des mêmes avantages que la précédente. De cette manière, le Trust n'a plus recours au subside public pour permettre l'acquisition du logement à un autre ménage.

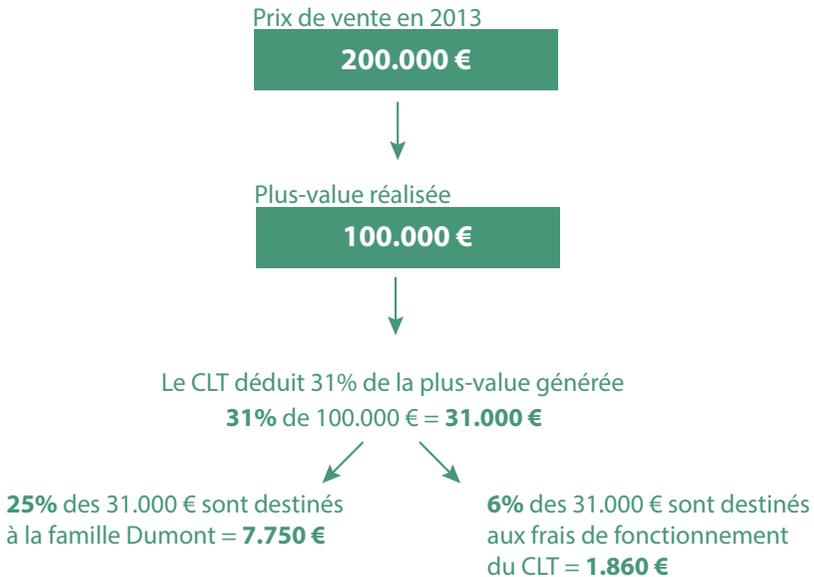
¹² L'immobilier concerne généralement un terrain nu, c'est-à-dire sans construction, (aussi appelé « foncier ») et un bâtiment ou une partie d'un bâtiment quel qu'en soit l'usage.

Pour schématiser la vente d'un bien, voici un aperçu qui apportera un peu plus de clarté ¹³:

En 2003 la famille Dumont achète une maison



En 2013 la famille Dumont vend la maison



¹³ BERNARD (N.) et al., « Coopératives de logement et Community Land Trust », in *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 2010/28 n°2073, p. 5.

En 2013 la famille Lheureux achète la maison des Dumont

Prix d'achat en 2013

131.000 €

Pourquoi ?

Le prix de départ en 2003
givré

100.000 €



31% de la plus-value

31.000 €

Donc

Prêt hypothécaire

60.000 € + 31.000 €



Subside du CLT

40.000 €

La famille Lheureux
avancera la même somme
que la famille Dumont
+ 31% de la plus-value

La Famille Dumont récupère   la vente

Mise de départ en 2003

60.000 €



25% des 31% de la plus-value

7.750 €



67.750 €

Grâce à son succès, le mouvement des CLT s'est développé au-delà des frontières américaines. Il a atterri en Europe en 2012 avec la création des deux premiers CLT urbains à Londres et à Bruxelles.

a. Comment le projet s'exporte-t-il en Belgique ?

– À Bruxelles ?

Entre 2000 et 2010, les prix du logement locatif ont doublé en Région bruxelloise. De plus en plus de bruxellois ont dès lors été confrontés à deux options : soit vivre dans un logement réduit, cher et insalubre ; soit envisager de quitter Bruxelles.

En 2009, face à l'exclusion générée par la hausse du prix du foncier, des communes et des associations se sont mises ensemble dans le but de transposer le modèle américain à la Région de Bruxelles-Capitale. Le premier réseau CLT a été créé.

En mai 2010, les conditions de mise en place d'un CLT à Bruxelles sont couchées sur papier et consacrées dans une charte.

Début 2011, une initiative émanant d'une quinzaine d'associations a créé la « Plateforme Community Land Trust Bruxelles ».

Entre 2011 et juin 2012, le Secrétaire d'État au logement de la Région de Bruxelles-Capitale a financé une étude de faisabilité.

Le 20 décembre 2012, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a marqué son accord et a subventionné le premier CLT bruxellois. Une enveloppe budgétaire a été allouée à l'acquisition de deux terrains situés à Anderlecht et à Molenbeek.

À ce stade, deux structures forment le CLT bruxellois :

- La Fondation d'Utilité Publique CLT Bruxelles est propriétaire des terres où les logements seront construits ;
- L'asbl CLT Bruxelles est responsable de la gestion quotidienne.

En 2013, on a assisté à la mise en œuvre d'un CLT régional bruxellois soutenu par le Gouvernement régional.

Le 5 mars 2013, le premier CLT a été inauguré à Bruxelles. L'immeuble racheté, à Anderlecht, disposera de logements à basse énergie adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite. Un espace communautaire et un jardin seront également mis en place par le projet et ouverts au quartier.

Sur le plan politique, le Secrétaire d'État au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale soutient vivement le projet. Il a démontré le sérieux du programme via une étude de faisabilité, la reconnaissance du modèle CLT par le Gouvernement et la définition du CLT dans le Code bruxellois du Logement sous la dénomination d' « Alliance Foncière Régionale ».

– En Wallonie ?

Le 8 octobre 2013, une vingtaine d'associations emboîtaient le pas en Wallonie. La signature de la Charte a donné le coup d'envoi aux prémices du CLT wallon. À la signature, le modèle et les objectifs poursuivis ont été exposés ainsi que les rôles de chaque acteur dans la structure définie.

La plateforme CLT-W s'est fixée 3 missions majeures¹⁴ :

- Être un pôle d'échanges, de ressources et d'expertises ;
- Développer un réseau CLT dans les autres Régions de Belgique ainsi qu'au niveau international (elle entend se positionner en tant qu'acteur de référence de la Wallonie vis-à-vis de l'étranger) ;
- Être actif politiquement.

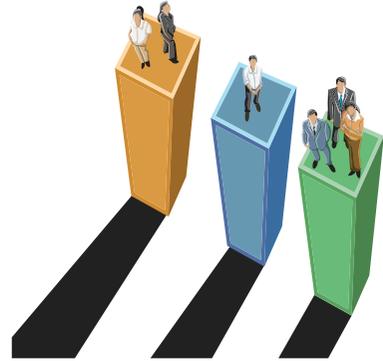
Pour ce faire, chaque plateforme est constituée d'une grande variété d'intervenants afin de répondre aux réalités et enjeux locaux.

¹⁴ HELZENUT, « Le Community LandTrust, un modèle inspirant qui s'étend en Wallonie » in *Community Land Trust Bxl*, mis en ligne le 15/10/2013. URL : <http://communitylandtrust.wordpress.com/>

III. QUEL EST LE RÔLE DES INTERVENANTS ?

Le Conseil d'administration du CLT est composé d'acteurs locaux répartis en 3 groupes. Un tiers est constitué par les propriétaires des logements. Un tiers des intervenants sont des personnes issues du quartier. Le dernier tiers représente l'intérêt public.

Les candidats-acquéreurs de logements CLT



Comment ces derniers sont-ils sélectionnés par le CLT ?

L'attribution d'un logement public répond à différentes règles préétablies. Les familles sont classées en fonction de leurs revenus, de leur situation et de l'ancienneté de leur candidature.

Du côté des CLT, la sélection des candidats-acquéreurs dépend de listes composées par les associations créatrices (signataires de la Charte). Ces dernières élaborent des groupes de candidats suivant un ordre chronologique. Le choix des personnes ne résulte donc pas que de l'énergie des familles à prendre part au projet. Bien que leur motivation et leur implication soient des critères déterminants, elles doivent d'emblée avoir manifesté leur intérêt.

Les familles qui deviendront propriétaires feront automatiquement partie du conseil d'administration (CA). Par contre, elles ne disposeront pas forcément des mêmes droits qu'un propriétaire classique dans le sens où le propriétaire d'un logement de type CLT ne pourra louer son bien et sera tenu, par conséquent, de l'occuper lui-même.

– Les personnes issues du quartier

Ces dernières sont consultées ou du moins informées sur le projet qui sera mis en place par l'association. Leur présence lors des rencontres citoyennes est fortement encouragée. Elles sont les principaux vecteurs de changement car ils sont plus à même d'identifier les activités qu'il serait utile de développer au sein du quartier.

L'objectif est de travailler, d'une part, sur le sentiment d'appartenance à une communauté et, d'autre part, sur l'implication des personnes dans un projet commun, ce qui favorise par la suite la cohabitation du nouveau et de l'ancien voisinage.

– Les représentants de l'intérêt public

Ils ont tout intérêt à investir dans un programme de type CLT plutôt que dans des logements privés. L'argent injecté à cet effet est garanti par les clauses de revente anti-spéculatives qui permettent de répondre à une demande de logements sur le long terme.

Comme l'expérience le prouve aux États-Unis, le modèle des CLT n'a de pertinence qu'en présence des autorités locales. Aux USA, le soutien de ces dernières a permis la réalisation de CLT dans des contextes très variés.

“ *Le modèle des CLT n'a de pertinence qu'en présence des autorités locales.* ”

Dans cette relation tripartite, chaque partie fonctionne de manière démocratique. Compte tenu de leur équité dans le mode de représentation, aucune des parties ne détient un pouvoir de décision majoritaire. L'intérêt est commun, au même titre que les prises de décisions. La formation tripartite assure une bonne gestion sans aucune mainmise d'une partie sur une autre. Dès lors, l'équilibre et la diversité des points de vue sont maintenus.

IV. LES CLT : UN PROJET INNOVANT CERTES... MAIS QUELS EN SONT LES AVANTAGES ?

Tout d'abord, la réussite des CLT repose sur la mixité des citoyens et la mixité des fonctions. D'un côté, le retrait du prix de la terre à l'achat du bien assure un accès aux logements pour tous et donc une certaine mixité sociale. De l'autre, la mixité de fonctions permet une coexistence dans les mêmes lieux d'espaces de production pour des entreprises d'économie sociale ainsi que des espaces destinés au logement, aux infrastructures d'intérêt collectif, etc.



De plus, les CLT étant des organisations sans but lucratif visant l'amélioration des intérêts sociaux, économiques et environnementaux d'une communauté locale, les avantages y afférents sont multiples :

- D'un point de vue social, les résidents s'investissent effectivement et affectivement dans un logement qui leur appartient.
- Au niveau économique, puisqu'un même sol sert à plusieurs résidents successifs, le Trust est en mesure de proposer perpétuellement des logements abordables à d'autres familles.
- Au niveau environnemental, la terre est considérée comme un bien commun qui doit être préservé par la collectivité pour le bien de la communauté. À ce titre, l'accompagnement oriente les ménages vers la réalisation de travaux d'aménagement de type vert.

“ *La relation tripartite garantit une voix active des résidents dans le projet CLT.* ”

Le mouvement des CLT n'a pas pour seul et unique but de fournir un toit à des familles aux revenus modestes. C'est bel et bien l'émancipation des candidats-acquéreurs et du quartier dans sa globalité qui est visée. Pour ce faire, la relation tripartite garantit une voix active des résidents dans le projet CLT mais également au sein du quartier et de la commune. Il y a donc un équilibre entre l'intérêt de la commune et les besoins des habitants.

En de nombreux points, le programme CLT répond de façon positive au besoin de logements. Il permet entre autres de contourner les difficultés (longue liste d'attente, désignation d'un logement) liées à l'accès aux logements sociaux. Dans le même temps, le processus requiert l'intégration d'une conception nouvelle prenant en compte des dimensions telles que le vivre-ensemble, le développement de capacités coopératives, l'émancipation de ménages à revenus réduits, etc. Autant de concepts qui nécessitent une attention particulière d'autant plus que cette vision novatrice de l'accès à la propriété n'a pas encore fait ses preuves en Belgique.

V. PERSPECTIVES ET DÉFIS DE LA MISE EN PLACE DES CLT EN BELGIQUE ET EN EUROPE

En se basant sur le modèle américain, les expériences passées permettent de déduire qu'en maintenant un encadrement anti-spéculatif dans la revente de chaque bien, l'accessibilité à la propriété et la stabilité de ménages à revenus modestes sont garantis.

Néanmoins, les autorités locales demeurent méfiantes vis-à-vis du modèle. De manière générale, certains gouvernements éprouvent des difficultés à confier une enveloppe budgétaire aux CLT. D'autant plus que leur mise en œuvre sur le plan local semble fastidieuse. Les éventuelles subventions des autorités locales ne sont versées qu'en amont voire en cours de développement du projet (achat de terrains, par exemple). Le modèle est construit de

manière à ce que les communes ne doivent en rien supporter les dépenses de fonctionnement des CLT. L'appui financier dont ils bénéficient permet au CLT de voir le jour et ne doit pas être réitéré par la suite. Dès lors, il semblerait que le concept coûte moins cher aux pouvoirs publics que le logement social. Mais le débat n'est pas encore arrivé à son terme.

“ *L’objectif n’est pas de remplacer à terme les logements sociaux par des CLT mais bien de concevoir différents projets en parallèle.* ”

Un des défis majeurs du côté des pouvoirs publics est de ne plus concevoir les Community Land Trusts comme une alternative au logement

public mais davantage comme un allié au manque de logements disponibles. L'objectif n'étant pas de remplacer à terme les logements sociaux par des CLT mais bien de concevoir différents projets en parallèle.

Au final, le modèle vise une reconnaissance dans une ordonnance qui équivaldrait à une forme de décret régional.

À ce jour, le modèle des CLT n'est présent qu'à petite échelle. Une extension dans d'autres pays d'Europe permettrait d'obtenir l'appui de la Commission Européenne afin d'instaurer un cadre commun de régulation. Récemment, des rencontres européennes ont notamment permis de partager les expériences et de rassurer les pays encore réticents.



De manière générale, le CLT doit penser à la faisabilité du projet au sein d'un quartier mais également à l'intégration de ce dernier dans un nouvel environnement. Le quartier est-il prêt à accueillir ces nouvelles familles ? Est-il aménagé en conséquence ? Il est souhaitable que ces questions soient abordées lors des réunions de préparation. Le travail qui est effectué en amont concerne non seulement les générations actuelles mais aussi futures. Un labour de longue haleine dont l'effort mérite d'être reconnu.

VI. LE CLT : UN ENGAGEMENT CITOYEN ?

L'implication des candidats-acquéreurs mais également de tous les acteurs qui contribuent de près ou de loin au projet du quartier renforce le capital social autour d'un but commun. Les rencontres entre les différents acteurs locaux pour la mise en place d'un projet CLT sont vecteurs d'intégration et de cohésion sociale.

Le projet est avant tout une initiative émanant de la société civile. Les CLT sont issus d'un travail de collaboration et de respect des intérêts de chacun dans une logique commune et participative. Dans cette optique, les habitants

de la localité sont ceux qui contrôlent les institutions économiques et financières déterminant l'usage du sol et les développements futurs.

Confronter les gens à leurs propres réalités et difficultés avec le soutien des pouvoirs publics, leur permet de prendre conscience de la complexité de la tâche. Par l'accompagnement, on vise le déploiement de compétences (oubliées) de certaines familles fragilisées. Ce type d'approche favorise l'émergence de comportements plus autonomes au sein des ménages qui ressentent au fil du projet une plus grande liberté d'action. Toutefois, cet élan d'indépendance ne va de pair qu'avec la certitude de pouvoir agir de son propre chef en toute sécurité. En effet, c'est ce sentiment de sécurité qui permet aux familles de reprendre réellement confiance en leurs capacités.

“ *La certitude de pouvoir agir de son propre chef en toute sécurité. ”*

CONCLUSION

Les CLT tentent de répondre à la problématique du logement en s'axant sur la relance d'une dynamique de quartier. Pour ce faire, ils visent un modèle de responsabilité sociale partagée grâce à une gouvernance tripartite. Les candidats-acquéreurs, habituellement locataires, sont transformés par le CLT en propriétaires-citoyens. Dorénavant, chaque individu doit être conscient de la responsabilité qui lui incombe en tant que citoyen-acteur.

L'engagement volontaire de citoyens, des pouvoirs publics et du monde associatif dans un programme tel que le CLT est la preuve qu'une coopération constructive ne relève pas de l'utopie.

Dès lors, l'État doit se positionner comme relais pour soutenir la prospérité du modèle sur le long terme.

Pour conclure, il semblerait que la prise de risques et l'audace du modèle n'aient pas encore montré leurs limites. Le mouvement CLT maintient son expansion à travers le monde et démontre qu'il n'est pas vain de lutter contre la spéculation immobilière par une maîtrise des coûts du bâti et du foncier. De fait, de nombreux pays (Australie, Costa Rica, Canada) sont prêts à tenter l'expérience avec, aujourd'hui, la Belgique pour exemple.

BIBLIOGRAPHIE

- BERNARD (N.) et al., *Coopératives de logement et Community Land Trust*, in Courrier hebdomadaire du CRISP, 2010/28 n°2073, p. 5.
- *Bruxelles, inauguration du premier CLT (Community Land Trust)*, rtbf info.be, mis en ligne le 7/03/2013.
www.rtf.be/info/regions/detail_bruelles-inauguration-du-premier-clt-community-land-trust?id=7942561
- *Community Land Trust Bruxelles, Assemblée citoyenne du 3 décembre 2011*.
www.periferia.be/images/Educationpermanente/clt_plaquette_presentation_2011.pdf
- *Community Land Trust Bruxelles, Ciné-club du 17 octobre et 23 novembre 2011*.
<http://communitylandtrust.files.wordpress.com/2010/12/plaquetteclt11014.pdf>
- *Community Land Trust Bxl, section Community Land Trust ? Les CLT dans le monde*.
<http://communitylandtrust.wordpress.com/about/les-clt-dans-le-monde/>
- *Community Land Trusts. Une solution pour le financement des villes nord américaines*, site de la FMDV -Supporting local authorities to access funding, 5p.
www.fmdv.net/fileadmin/user_upload/documents/Economic_and_Financial_Solutions_Series/Community_Land_Trusts_FR.pdf
- DAWANCE (Th.), *Le Community Land Trust, une terre partagée pour un habitat responsable*, in *Community Land Trust Bxl, section Community Land Trust ? En un peu plus de mots*.
<http://communitylandtrust.wordpress.com/>
- GOLLUCCIO (A.), *Les Community Land Trust*, in *Coopératives d'habitation à l'étranger*, association HABICOOP, février 2011.
www.habicoop.fr/IMG/pdf/Fiche_CLT.pdf
- HELZENUT, *Le Community Land Trust, un modèle inspirant qui s'étend en Wallonie*, in *Community Land Trust Bxl*, mis en ligne le 15/10/2013.
<http://communitylandtrust.wordpress.com/>

- *Le Community Land Trust de Bruxelles ou comment loger des personnes à faibles revenus ?*, site Droits humains dans la cité.
<http://lesdroitshumainsaucoeurdelacite.org/spip.php?article2>
http://en.wikipedia.org/wiki/Community_Land_Trust
http://fr.wikipedia.org/wiki/Fonds_national_juif
- *What are Community Land Trusts?*, in National Community Land Trust Network, section About CLTs.
www.clnetwork.org/About-CLTs/What-Are-Community-Land-Trusts

Auteur : Krystel Guttaduria
Novembre 2013

DÉSIREUX D'EN SAVOIR PLUS !

Animation, conférence, table ronde... n'hésitez pas à nous contacter,
Nous sommes à votre service pour organiser des activités sur cette thématique.

www.cpcp.be



Avec le soutien du Ministère de la Fédération Wallonie-Bruxelles



Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation

Rue des Deux Églises 45 - 1000 Bruxelles

Tél. : 02/238 01 00

info@cpcp.be