Commission Prospective
Mercredi 26 juin 2013

Le foncier au service d'un accès solidaire au logement

Retour sur l'expérience des community land trusts

Orlando SERENO REGIS,
Coordinateur de l'association Periferia, membre de la Plateforme associative CLT- Brussels et membre de l'équipe du Community Land Trust de la Région de Bruxelles-Capitale

Jean-Philippe ATTARD,
Consultant

C. L. T.
Community Land Trust

Jean-Philippe ATTARD

Commission Prospective
Mercredi 26 juin 2013

epf
Etablissement Public Foncier
ILE DE FRANCE

Les 3 composantes du modèle

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

DISSOCIATION de la propriété du sol et du bâti

SOCIAL

Accession en **ZONES URBAINES TENDUES**.
SOLVABILISATION des ménages par **SOUSTRACTION DE LA CHARGE FONCIERE**.
Ménages sous **PLAFONDS DE RESSOURCES**.

REGULATION contractuelle des prérogatives du propriétaire

SOLIDAIRE

LIMITATION DE LA PLUS-VALUE librement consentie.
Maintien du logement en **BON ETAT**.
SECURISATION des accédants par un **ACCOMPAGNEMENT** du CLT.

PARTICIPATION des résidents et des acteurs du territoire à la gestion du CLT

PARTICIPATIF

Représentants de la **MUNICIPALITE**, des **RESIDENTS**, et de la **SOCIETE CIVILE** au CA.
Assemblée des membres **ELIT** 2/3 du CA et **VOTE** sur les enjeux majeurs qui conditionnent l'action du CLT.

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

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

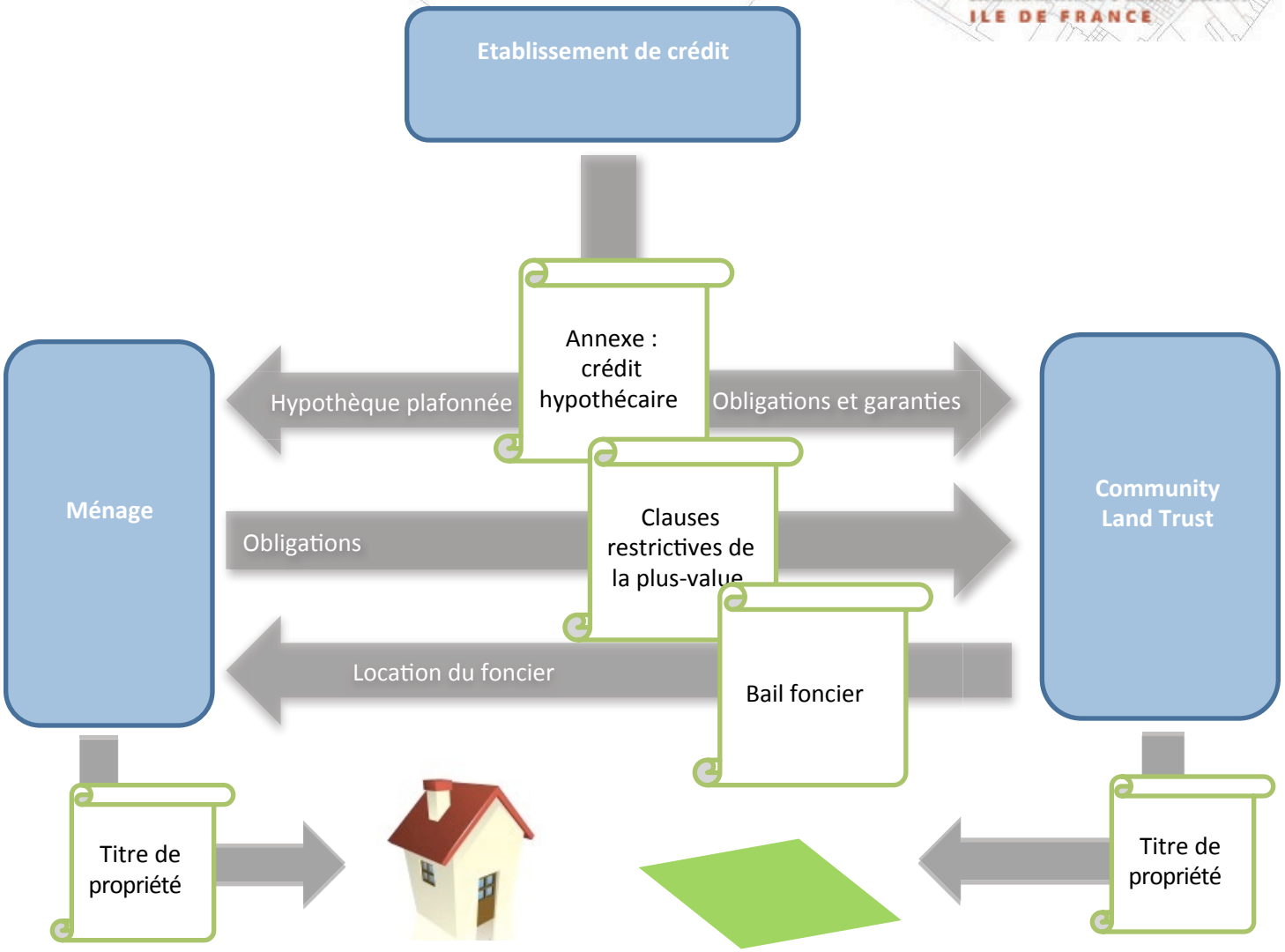
Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise



Décider au sein d' un Community Land Trust

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

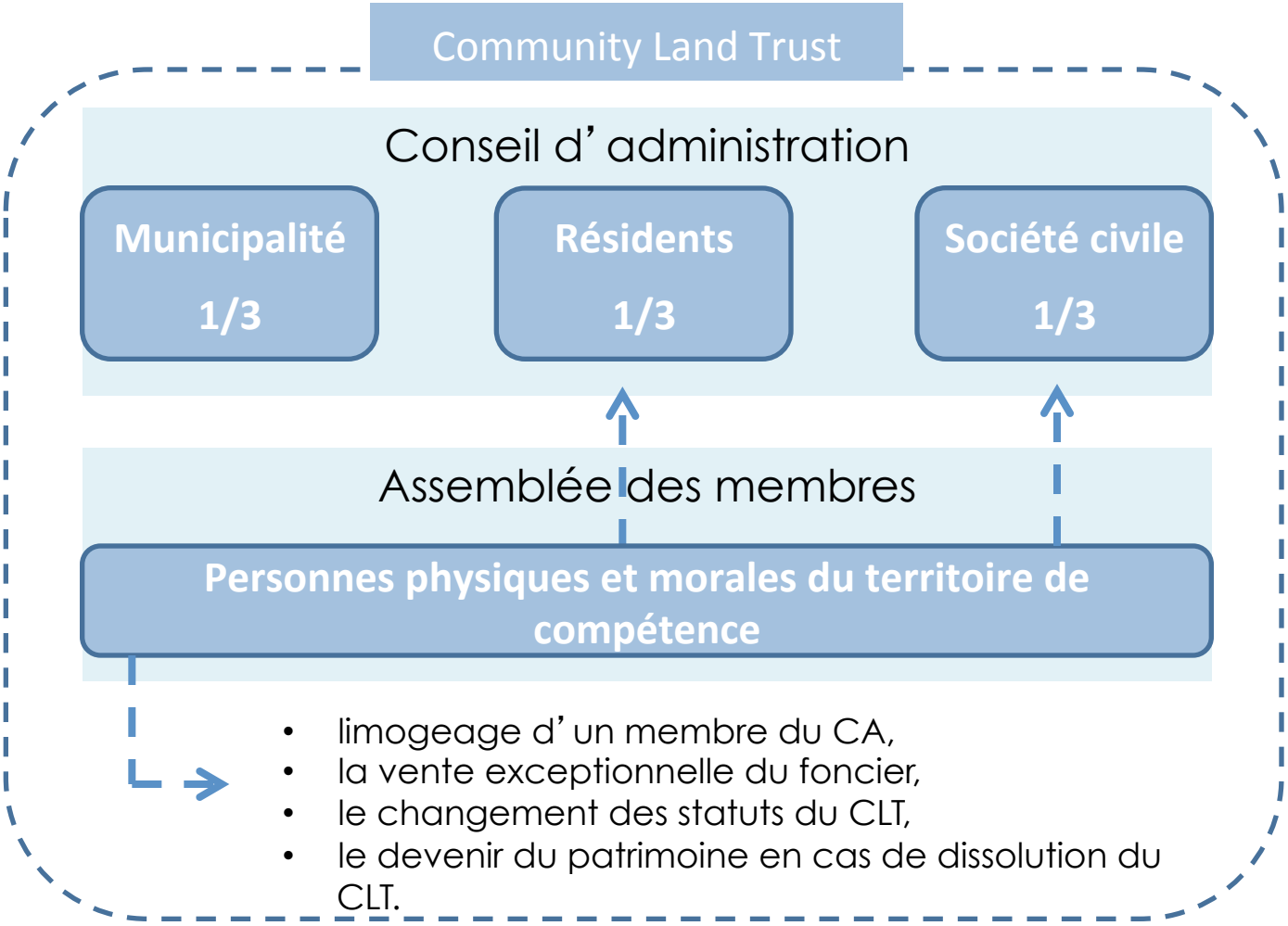
Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise



Le bail: une régulation contractuelle cyclique

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

1. Mise à bail/ renouvellement de bail pour 99 ans

2. Affection du bien à l'usage résidentiel

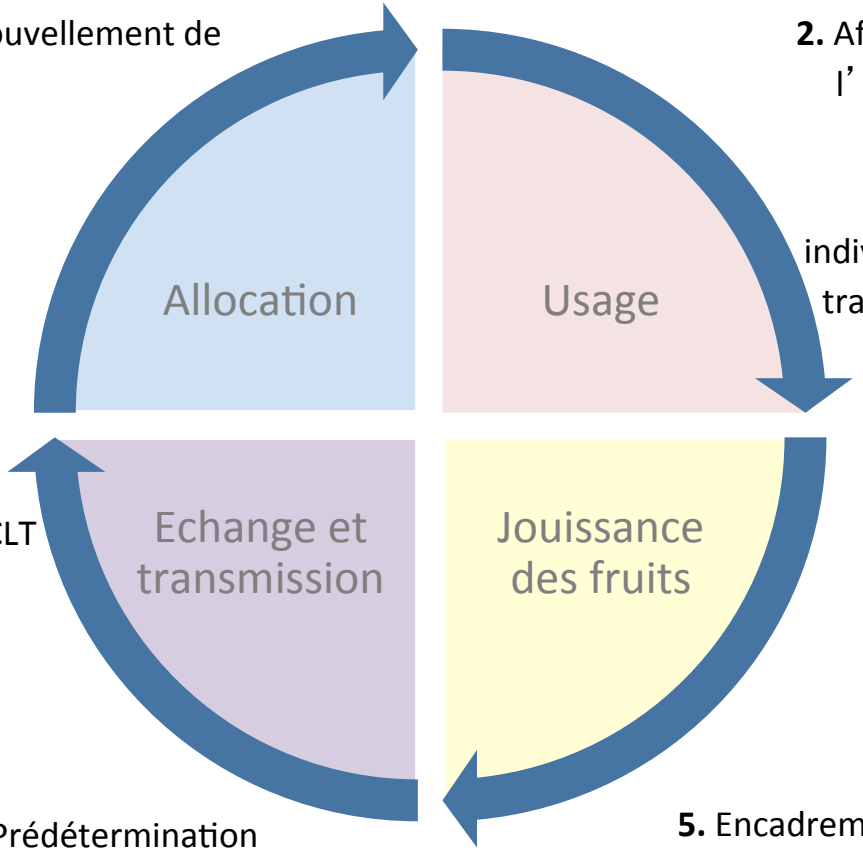
3. Fonds de réserve individuel et collectif pour travaux structuré dans le loyer

4. Encadrement de la location du logement

5. Encadrement de la constitution d'hypothèque

6. Prédétermination du prix de revente

7. Préemption du CLT / recherche d'un acquéreur éligible / transmission à un ayant droit



Administration du parc et sécurisation de l'accession: le *stewardship*

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Accompagnement préalable à l'achat:

- ✓ Aide à la **gestion du budget** du ménage dans l'optique de **l'obtention d'un crédit immobilier** (épargne, extinction des dettes de consommation) ;
- ✓ **Formation à la spécificité du bail foncier** et des obligations qui l'accompagnent.

Accompagnement postérieur à l'achat:

- ✓ **Fonds d'épargne individuel** dédié aux travaux d'entretien structuré dans la redevance mensuelle ;
- ✓ **Fonds mutualisé** dédié aux réparations urgentes ;
- ✓ **Conseil préventif** pour éviter les risques de saisie immobilière ;
- ✓ **Appui aux propriétaires** menacés d'une saisie immobilière (aide à la revente avant saisie et éventuellement relocation du ménage dans le parc locatif du CLT, autorisation de sous-location, fonds de secours, rachat du logement par le CLT, négociation avec le créancier).
- ✓ **Tenue d'une liste d'artisans** en cas de besoin de réparation et aide à la négociation tarifaire ;
- ✓ **Inspections périodiques** du parc de logements.

Le sol: un bien nécessairement marchand?

International Independence Institute, 1972, *The Community Land Trust : A Guide to a New Model for Land Tenure in America*

- ✓ « Les disciples de la philosophie économique de Henry George soutiennent que **toute richesse, en dernière analyse, provient de la terre**, et que le **système actuel de la propriété privée du sol joint à des politiques fiscales** qui encouragent la spéculation est à la **source de fléaux économiques** tels que l'inflation et la distribution inéquitable des richesses. »
- ✓ « L'objet primordial du Community Land trust n'est pas la propriété commune. Son objet est plutôt de **mettre la propriété au service du bien commun**, que cela procède ou non par l'instauration d'une propriété commune.»

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

De quoi le « C.L.T. » est-il le nom?

Entre 1972 et 2013: recentrage du CLT sur la question du logement, passant ainsi d' un projet de réforme foncière à un « modèle de production de logements abordables ».

Extraire le sol –**LAND**- des liens de la propriété privée et le placer, en dehors du marché, entre les mains d' une entité qui en sera le dépositaire perpétuel –**TRUST**- et qui l' administrera dans l' intérêt du plus grand nombre –**COMMUNITY**- en garantissant l' accessibilité perpétuelle des logements bâtis dessus.

Le sol: un patrimoine social au service d' un accès solidaire au logement

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Un modèle en plein essor

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

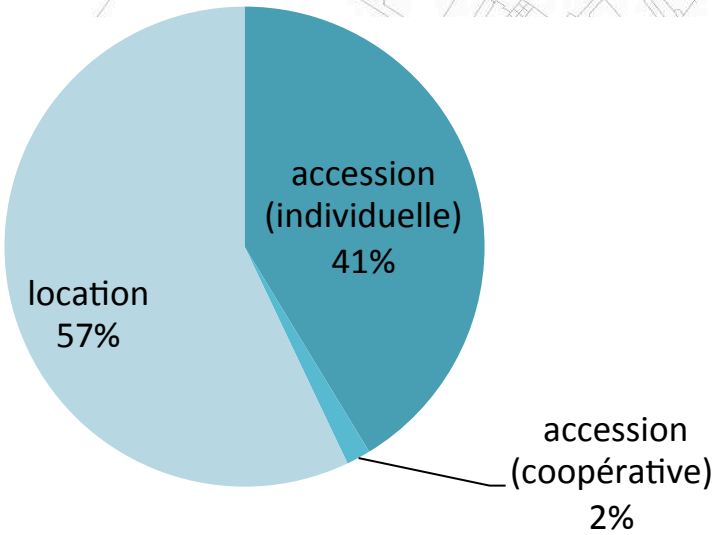
Nbr de CLT = 242

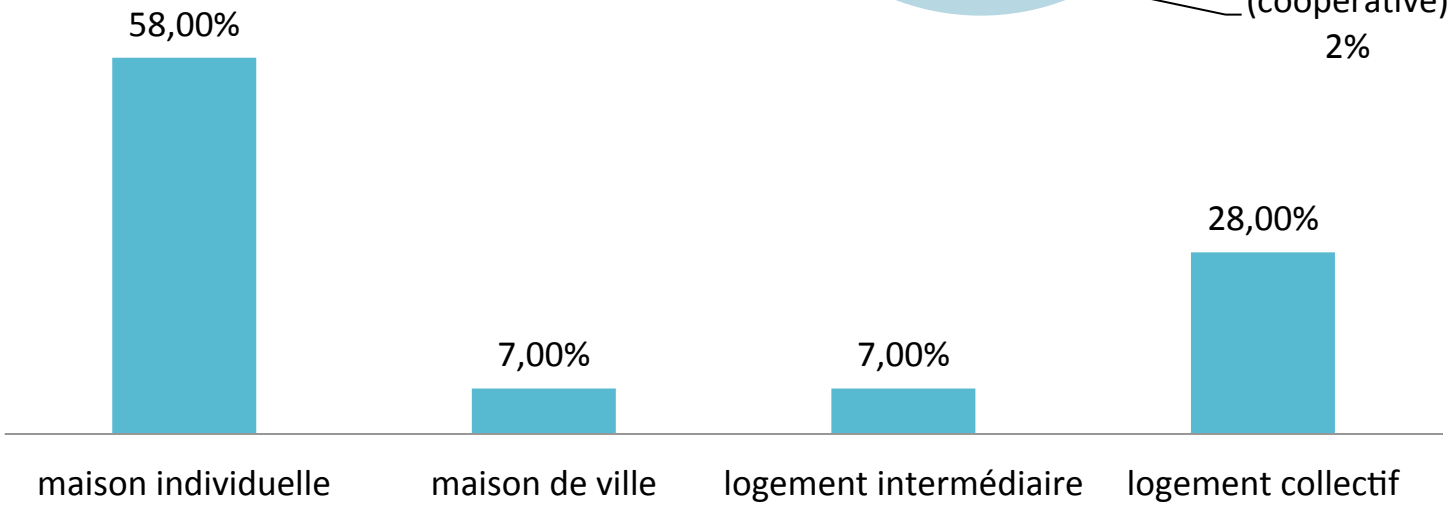
Sources: THADEN Emily, 2012, Results of the 2011 comprehensive survey

Un modèle primé pour les solutions qu' il apporte en matière d' accession à la propriété

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

- Nbr de CLT: 242
- Nbr de logements en accession avec restriction de plus-value(estimation): 7 139
- World Habitat Award 2008





Sources: THADEN Emily, 2012, Results of the 2011 comprehensive survey

Sources de revenus 2011 du CLT OPAL, WA

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

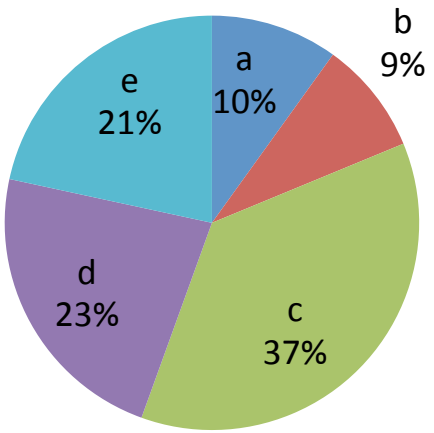
Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Sources de revenus

a) loyers fonciers
b) loyers d' habitation
c) levée de fonds
d) honoraires et bénéfices
e) subventions

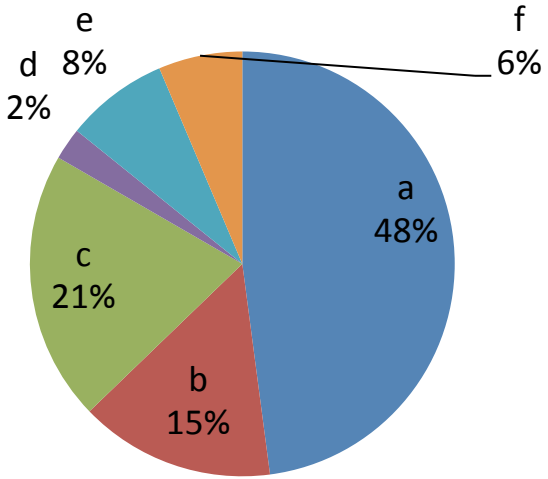
TOTAL = $1 747 699



Dépenses par postes

a) promotion
b) gestion du parc accession
c) gestion du parc locatif
d) assistance au propriétaire
e) levée de fonds
f) administration et managment

TOTAL = Total = $861 935



Structure de financement d' un logement en CLT

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

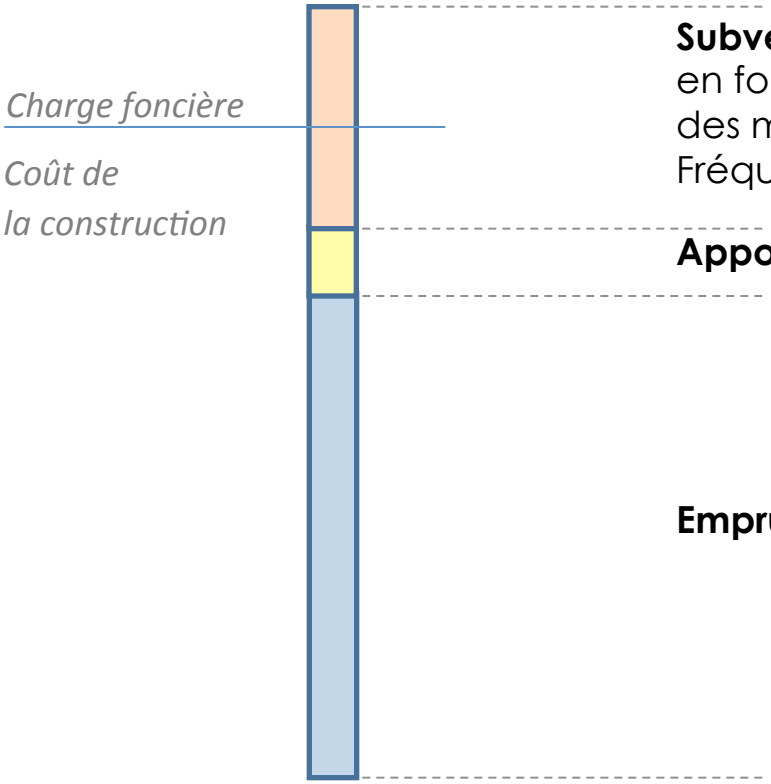
Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise



Subvention variable, calculée à rebours en fonction des capacités financières des ménages cibles du CLT.
Fréquemment = 20 à 30% du prix de revient

Apport environ 3% du prix d' acquisition

Emprunt immobilier du ménage

Maintien de l' accessibilité du logement

Le modèle du CLT

Evaluation

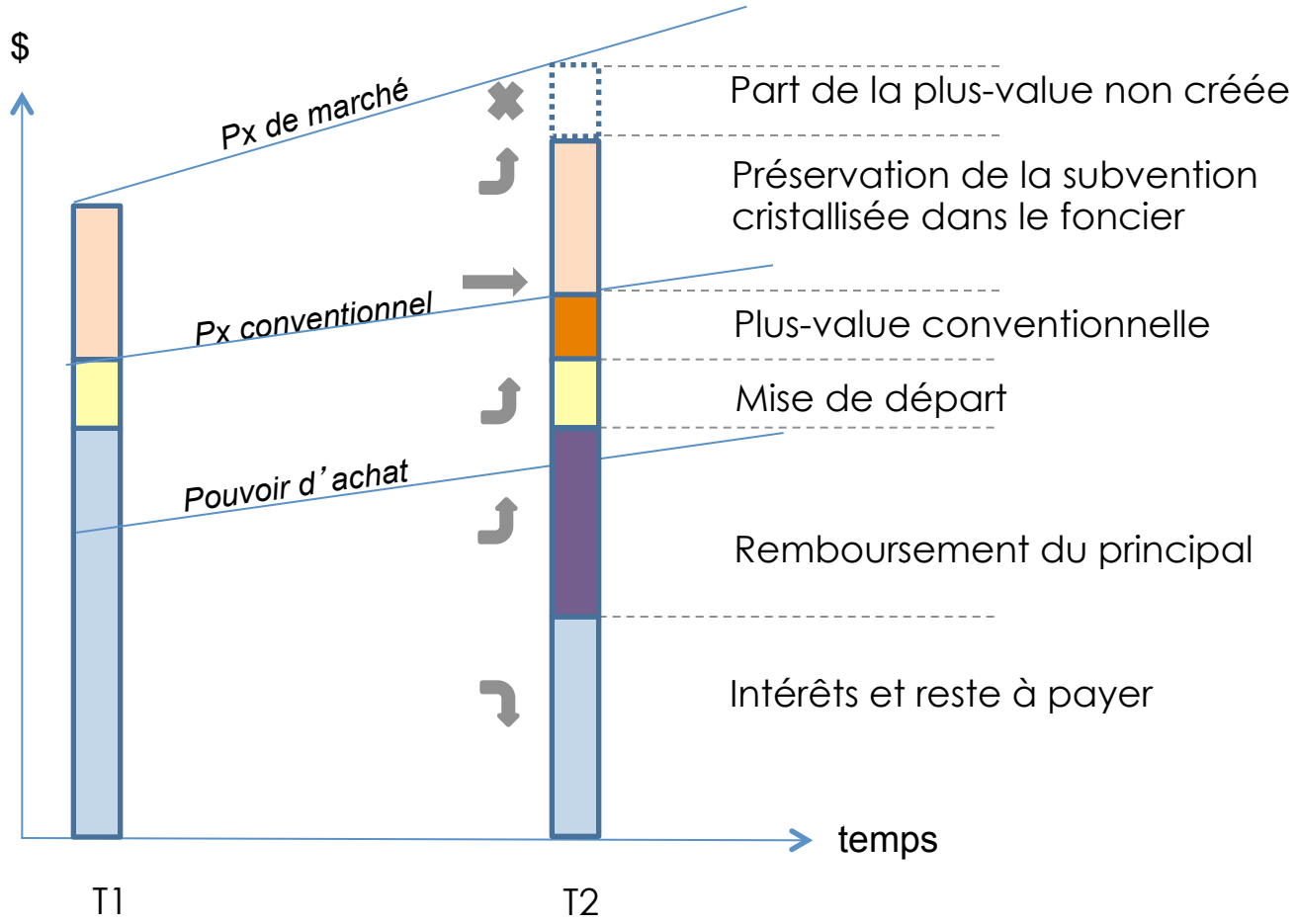
Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti



4 Formules de revente

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

La formule dite par « **évaluation** » :

- ✓ le preneur repart avec son investissement initial (au prorata du remboursement du son emprunt) + une fraction de l' appréciation de son bien sur le marché (observée par comparaison des évaluations réalisées à l' acquisition et au moment de la vente).

$$\text{Plus-value conventionnelle} = \frac{\text{Px conv T1}}{\text{EV.T1}} * (\text{Ev.T2} - \text{Ev.T1}) * 25\%$$

La formule dite « **par composants** » :

- ✓ le prix de vente inclut l' investissement initial du propriétaire (au prorata du remboursement de son emprunt) + la valeur des investissements du propriétaire pondérés par leur amortissement.

La formule dite à « **taux fixe**» :

- ✓ le prix évolue en fonction d' un % annuel fixe.

La formule dite par « **indexation** » :

- ✓ le prix du bien évolue en fonction des variations d' un indice prédéterminé ex : l' indice des prix et pouvoir d' achat.

Le cas du Champlain Housing Trust
Capacité à abaisser le seuil d' accessibilité?

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

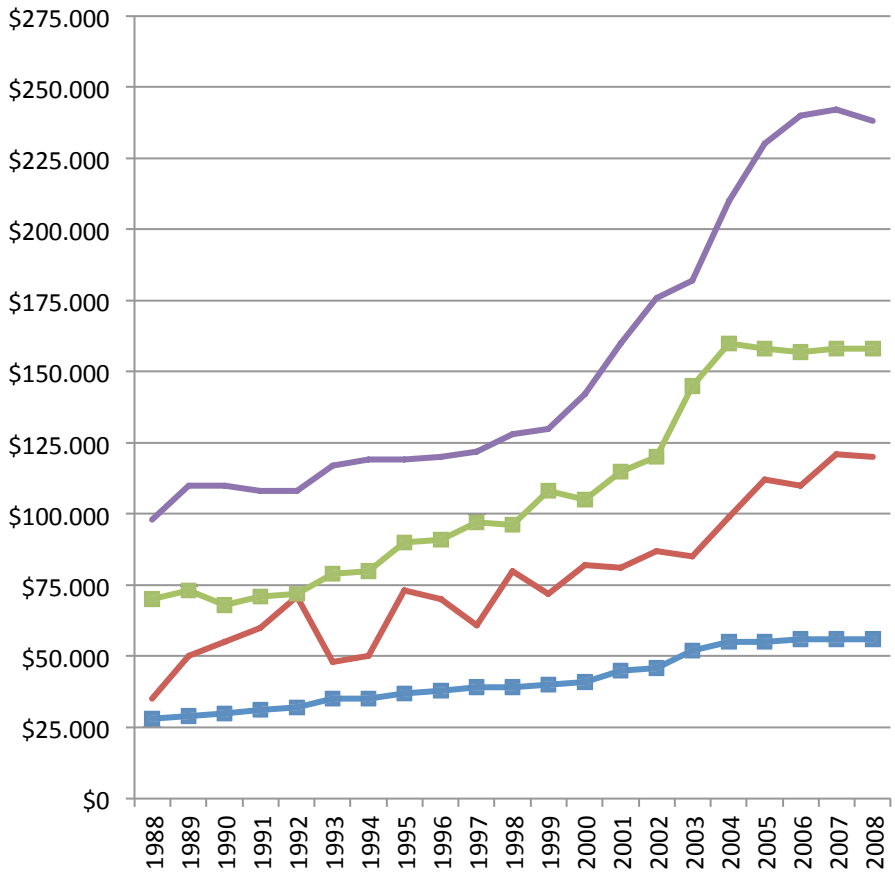
Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise



revenu des ménages-cibles du CHT gangant 80% du revenu médian

prix médian des logements du CHT

capacité d'acquisition des ménages gagnant 80% du revenu médian

prix médian des logements sur le marché

Revenu médian des propriétaires: 52,3 % du RMR

Le cas du Champlain Housing Trust
Capacité à maintenir l' accessibilité?

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

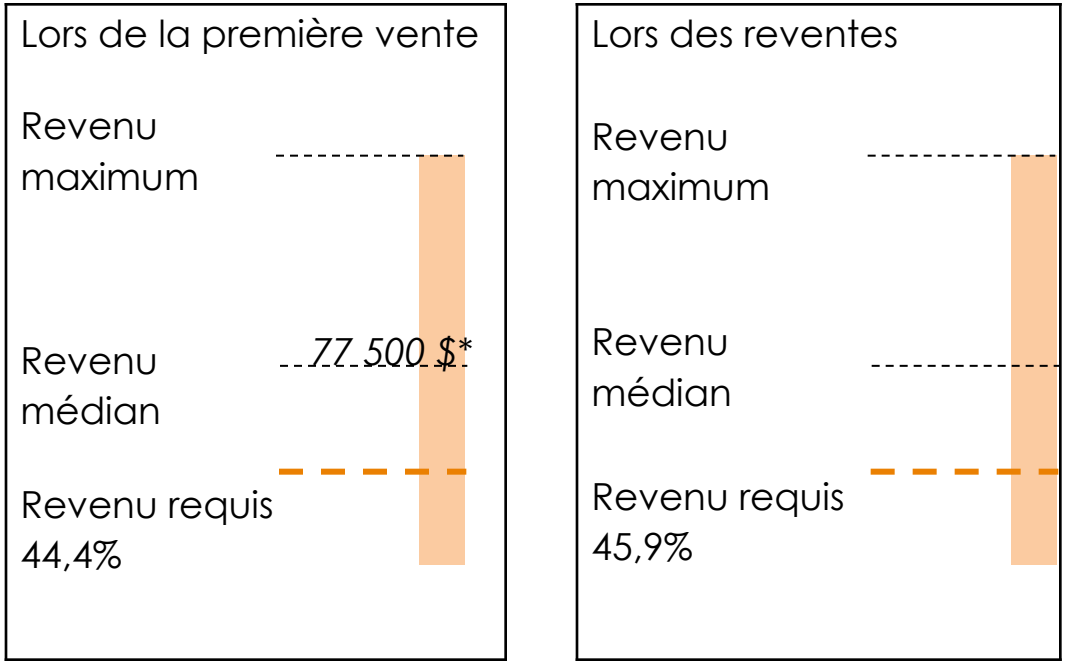
Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise



- ✓ Maintien **sans nécessiter d' aide publique supplémentaire**.
- ✓ Les revenus moyens des nouveaux accédants sont inférieurs à ceux de leurs prédécesseurs: **68,6%** à **67,1%** du revenu médian.

* Chiffre en vigueur pour 2013.
Sources :http://www.huduser.org/portal/datasets/il/il2013/2013MedCalc.odn

Le cas du Champlain Housing Trust
Capacité à sécuriser l' accession?

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Taux d' accédants toujours propriétaires après 5 ans:

- ✓ **91,8 %** contre seulement 50% des primo-accédants de revenu modeste à l' échelle des Etats-Unis.

Traites mensuelles vs loyer dans le parc locatif libre:

- ✓ En général, les traites mensuelles de l' emprunt immobilier contracté par les ménages **sont moins élevées** que leur loyer dans le parc privé.

Résistance aux saisies immobilières:

- ✓ D' une manière générale, sur la période 2008-2011 le nombre de saisies immobilières a été **10 fois moins important** dans le parc des CLT et leurs ménages ont été **8 fois moins susceptibles** de se trouver en situation de défaut de paiement.

Résistance des clauses du bail:

- ✓ On estime que les clauses du bail foncier ont été **opérationnelles dans 96,7% des cas**. A l' échelle des Etats-Unis, **aucune action en justice** n' a été intentée contre le bail foncier des CLT.

Le cas du Champlain Housing Trust
Mobilité résidentielle des ménages

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Parcours résidentiel:

destination	Nombre de ménages enquêtés	% à l'échelle des 205 reventes	% à l'échelle des 175 reventes dont l'information est disponible
Propriété occupante dans le parc libre	118	57,6%	67,4%
Propriété occupante dans un autre logement du CHT	10	4,9%	5,7%
Location dans le parc libre	42	20,5%	24%
Décès du propriétaire	5	2,4%	2,9%
Information non communiquée	30	14,6%	-
Total	**205**	**100%**	**100%**

Le cas du Champlain Housing Trust
Constitution de capital

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

En moyenne:

Durée d'occupation en années	Fonds propres	Amortissement du principal	Appréciation par plus-value	Constitution brute de capital	Constitution nette de capital
5,44	$2 300	$ 4 291	$ 7 898	$ 14 292	$ 11 991

Sources: DAVIS John E., Strokes Alice, 2009, Lands in trust homes that last. A performance evaluation of the Champlain Housing Trust, édité par le Champlain Housing Trust, 62 pages.

Taux de retour sur investissement médian observé:

- ✓ 30,8% pour un apport médian de 3000 $.

Sources: TEMKIN Kenneth, THEODOS Brett, PRICE David, 2010, Shared Equity homeownership Evaluation: Case study of Champlain Housing Trust, Rapport de The Urban Institute, 27 pages.

Le CLT, 30 ans d' expérience
Paroles de ménages

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Libération des capacités d'investissement des ménages

"Notre raisonnement nous conduit a nous dire: si un jour nous avons plus d'argent à investir, nous pouvons le faire dans un investissement de notre choix. "

M.C. Island Housing Trust, MA

Justice économique

"Nous n'avons pas de fortune familiale. Nous sommes la première génération à aller à l'université. Le Land Trust, c'est mon héritage. "

T.T. Champlain Housing Trust, VT

Participation libre et sentiment d' être propriétaire

"Vous pouvez être autant impliqué dedans [le CLT] que vous le souhaitez, mais rien ne vous y oblige parce que vous avez votre propre « chez-vous ». […] Même si le CLT est propriétaire du sol, le logement c'est vraiment mon logement. "

T.T. Champlain Housing Trust, VT

Transposition
Le CLT, un modèle exogène?

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

La propriété, un droit nécessairement **exclusif**, **absolu** et **perpétuel**?

- ✓ « **Propriété sociale** » et « **propriété-fonction** », des notions proches du « ***trust*** » des CLT

Jean Pierre Gilli, Philippe Lamour, Edgard Pisani, Alfred Sauvy

SAUVY Alfred, Avis du 7 juin 1961, Conseil Economique et Social

LAMOUR Philippe, 1964, *La réforme du régime foncier*

GILLI Jean-Pierre, 1974, *Redéfinir le droit de propriété*

PISANI Edgard, 1977, *Utopie foncière*

Les constituants 19 avril 1946

Article 36 : « Le droit de propriété ne saurait être exercé contrairement à l'utilité sociale… »

Solidaristes de la IIIème République

DUGUIT Léon, 1911, *traité de droit constitutionnel*

FOUILLEE Alfred, 1884, *La Propriété sociale et la démocratie*

Mirabeau

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Transposition
Les outils incompatibles de l' accession aidée

Clauses anti-spéculatives

- ✓ Vente à réméré
- ✓ Clause d' obligation
- ✓ de résidence principale
- ✓ Clause d' inaliénabilité
- ✓ Clause de prédéter-
- ✓ mination du prix
- ✓ Clause d' agrément
- ✓ de l' acquéreur
- ✓ Clause pénale
- ✓ Pacte de préférence

Dissociation de la propriété

- droit de superficie

- ✓ Bail emphytéotique
- ✓ Bail à construction
- ✓ Bail à réhabilitation
- ✓ Division en volume

"le droit de libre cession constitue un caractère essentiel de ces baux constitutifs de droits réels":

Cass. 3e civ., 29 avril 2009
CA Paris, 16e ch., 12 mars 2009
Cass. 3e civ., 7 avr. 2004
Cass. 3e civ., 28 nov. 1972

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Transposition
Clauses « anti-spéculatives » VS clauses restrictives de la plus-value foncière

*« En permettant, **par un financement sur des deniers publics**, l'exercice du droit fondamental au logement, la personne publique, si elle **peut tolérer la plus-value à long terme**, **ne peut accepter la plus-value à court terme**, plus-value qui est alors dans le langage courant "**spéculation**".»*

BOSGIRAUD Catherine, Directrice Générale du CRIDON, La Semaine Juridique, 2008

*« Quand le sol est échangé en tant que « **propriété** » […], **l'impact de tels échanges sur l'économie** en général se révèle dramatique, sinon catastrophique. »*

International Independence Institute, The Community Land Trust : A Guide to a New Model for Land Tenure in America, 1972

→ Contrepartie d'une subvention publique

→ Prévenir le comportement possiblement opportuniste d'un acquéreur

→ Enjeu de court terme

→ Le projet même du CLT constitue la raison d'être des clauses restrictives de la plus-value

→ Le problème: le fonctionnement normal de l'économie et la plus-value foncière en tant que telle

→ Enjeu de long terme

Transposition
La jurisprudence relative au pacte de préférence : des similitudes de raisonnement

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Cass. Civ., 23 septembre 2009, n°08-18.187 Jaureguiberry et a. c/ Commune de Saint Pée sur Nivelle

« Pour la Cour de cassation il s'agit plus simplement de rappeler aux acquéreurs qu'ils savaient pertinemment n'avoir pu accéder à la propriété du terrain ***que grâce à la volonté de la commune de créer un marché protégé de la spéculation****. La création de ce* ***marché particulier*** *passait par* ***l'impossibilité de revendre le bien en réalisant une plus-value****, ce qui imposait un pacte de préférence doté d'un prix figé. C'est pourquoi,* ***en tant qu'élément du pacte, la clause relative au prix n'avait pas été négociée****, et en tant qu'élément de la vente, le pacte lui-même était un sacrifice s'ajoutant au prix à payer pour accéder à la propriété du terrain.* ***La politique menée par la commune constituait la raison d'être du pacte de préférence*** *litigieux et justifierait que l'acquéreur soit privé d'une part importante de la valeur du bien.»*

PILLET Gilles, « Les conditions de la prédétermination du prix dans le pacte de préférence », La Semaine Juridique, 2009

Transposition
Le CLT: une forme possible du logement intermédiaire

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Le parc de logements du CLT appartient au **régime du logement intermédiaire**…

- ✓ par sa forme juridique: une accession temporaire de 99 ans
- ✓ par son prix inférieur aux valeurs du marché
- ✓ pour le rôle de maillon qu' il joue dans le parcours résidentiel

… produit en application du prochain **Bail Emphytéotique Logement** sous réserve de sa compatibilité avec certaines dispositions…

- ✓ Cf. ci-après

… et administré par une **foncière non rentière** en charge de l' accompagnement des ménages avant et après l' acquisition de leur logement.

- ✓ Le CLT une figure de l' entreprenariat social et solidaire ?
- ✓ Au-delà de la solvabilisation par le foncier: un bailleur en charge de la sécurisation de l' accession à la propriété des ménages (*stewardship*).

Transposition
Du Bail Emphytéotique Logement au CLT

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

11. Droit de l' acquéreur successif au renouvellement du bail

10. Désignation de l' acquéreur successif par le bailleur sur la base d' un fichier de demandeurs de logements

9. Fin de bail: rachat par le bailleur au prix de vente conventionnel ou renouvellement du bail au profit du preneur

8. Durée des clauses = 99 ans

7. Droit de préemption conventionnel au profit du bailleur

6. Encadrement contractuel du prix de cession

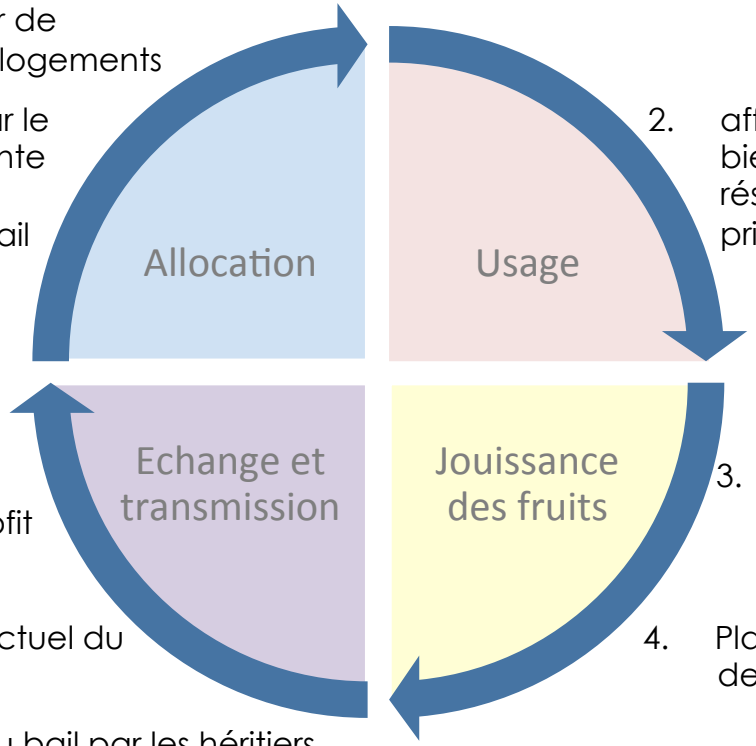
5. Reprise du bail par les héritiers conditionnée à leur éligibilité

1. redevance mensuelle modique

2. affectation du bien à usage de résidence principale

3. Plafonnement de l' hypothèque

4. Plafonnement de la location



Le Community Land Trust régional bruxellois, Belgique

Orlando SERENO REGIS

Commission Prospective
Mercredi 26 juin 2013

epf
Etablissement Public Foncier
ILE DE FRANCE

La Région de Bruxelles-Capitale

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

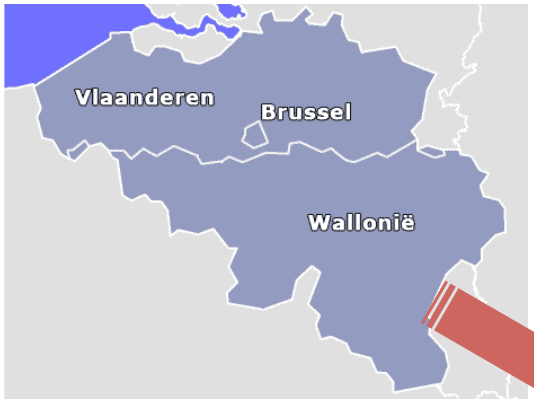
Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise



- Capitale de la Belgique et centre européen
- Région regroupant 19 communes
- 161,4 Km2 de superficie

La Région de Bruxelles-Capitale

Caractéristiques de la population

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

- 1.200.000 habitants → âge moyen : 37,5 ans
- 46 % des Bruxellois sont d' origine étrangère (27% de nationalité étrangère)
- 60% des emplois à Bruxelles sont occupés par des non-Bruxellois
- Le revenu moyen par habitant est le plus faible du pays : 17.228 €/déclarant
- 28% de la population vit sous le seuil de pauvreté (8% en Wallonie et 6% en Flandre)

La Région de Bruxelles-Capitale

Crise du logement

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

- 60 % de locataires
- 39.000 logements sociaux (7,7% du parc)
- Le prix des logements à plus que doublé en 10 ans
- 50.000 familles sur listes d'attente pour un logement social
- Plan logement : 5.000 nouveaux logements sociaux (prog. 4 ans)
- D'ici 2020 : boom démografique (+ 120.000 nouveaux résidents)

Les étapes de création du CLT bruxellois

Origine du mouvement

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

- Forte mobilisation associative contre la crise du logement
- Les groupes d'épargne solidaires
- Le projet "L'espoir"
- La recherche de nouvelles formules d'accès à la propriété
- Recherche de garantie d'accès à la ville pour les ménages précarisés

Les étapes de création du CLT bruxellois

Développement d' un mouvement CLT

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Une ressource importante d'acteurs de terrain

Les étapes de création du CLT bruxellois

Développement d' un mouvement CLT

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

- 2008 : Conférence sur le logement coopératif à Lyon
- 2009 : Visite du CLT de Burlington et introduction du modèle en Belgique
- 2010 : Charte pour un CLT à Bruxelles
- 2011 : Création de la plateforme CLT-B
- 2011/12 : Etude de faisabilité commandée par le gouvernement régional
- Fin 2012 : Validation du modèle et subsides de création du CLT régional
- 2013 : Montage de 2 projets pilotes (40 logements)

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

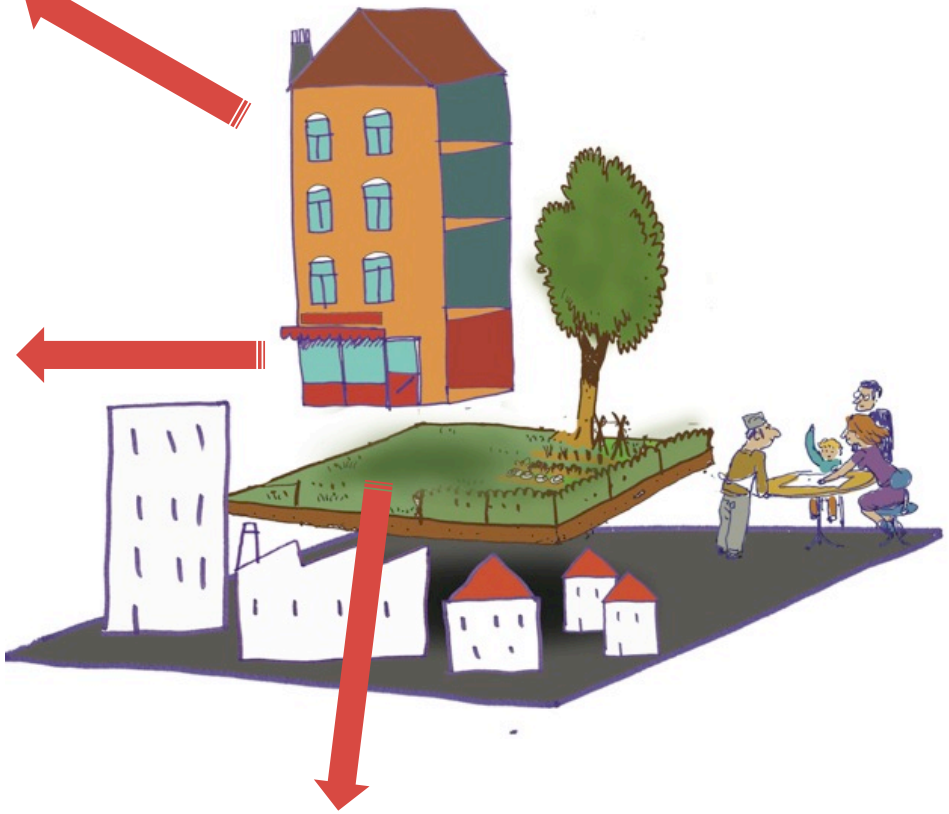
Revenons un instant sur ce qu'est un Community Land Trust

- Une organisation sans but lucratif
- Qui acquiert, possède et gère des terrains et des bâtiments
- Pour le bien de la collectivité
- Pour les maintenir accessibles aux revenus les plus bas à perpétuité.
- Elle fait de la terre un bien commun géré en commun.

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Les logements appartiennent à des familles

Espaces collectifs, services, commerciaux (vente/location)



Le sol appartient au Community Land Trust

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Stewardship

- Engagement par rapport à la communauté
  - bon usage de la terre et du patrimoine
  - maintien des missions du CLT
- Accompagnement
  - Information et formation
  - suivi des questionnements autour des aspects financiers
  - Parcours au sein du CLT
  - Conseil à la rénovation et à l'entretien

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Une dynamique participative

- Les familles et utilisateurs
  - Une réflexion collective en laissant la place aux besoins individuels
  - L'architecture définie par la vie qui va s'y installer
- La notion de ville, c'est la relation au quartier
  - Le CLT, c'est aussi un projet de quartier
  - Plus que des briques, du lien social
  - Pas de supers citoyens mais des gens qui ont le souci de leur lien de vie

Le choix de la forme juridique du CLT bruxellois

1 seul CLT pour l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

CLT-Bruxelles

Asbl

Structure opérationnelle

Fondation d'utilité publique

Hébergement du patrimoine foncier et bâti loué

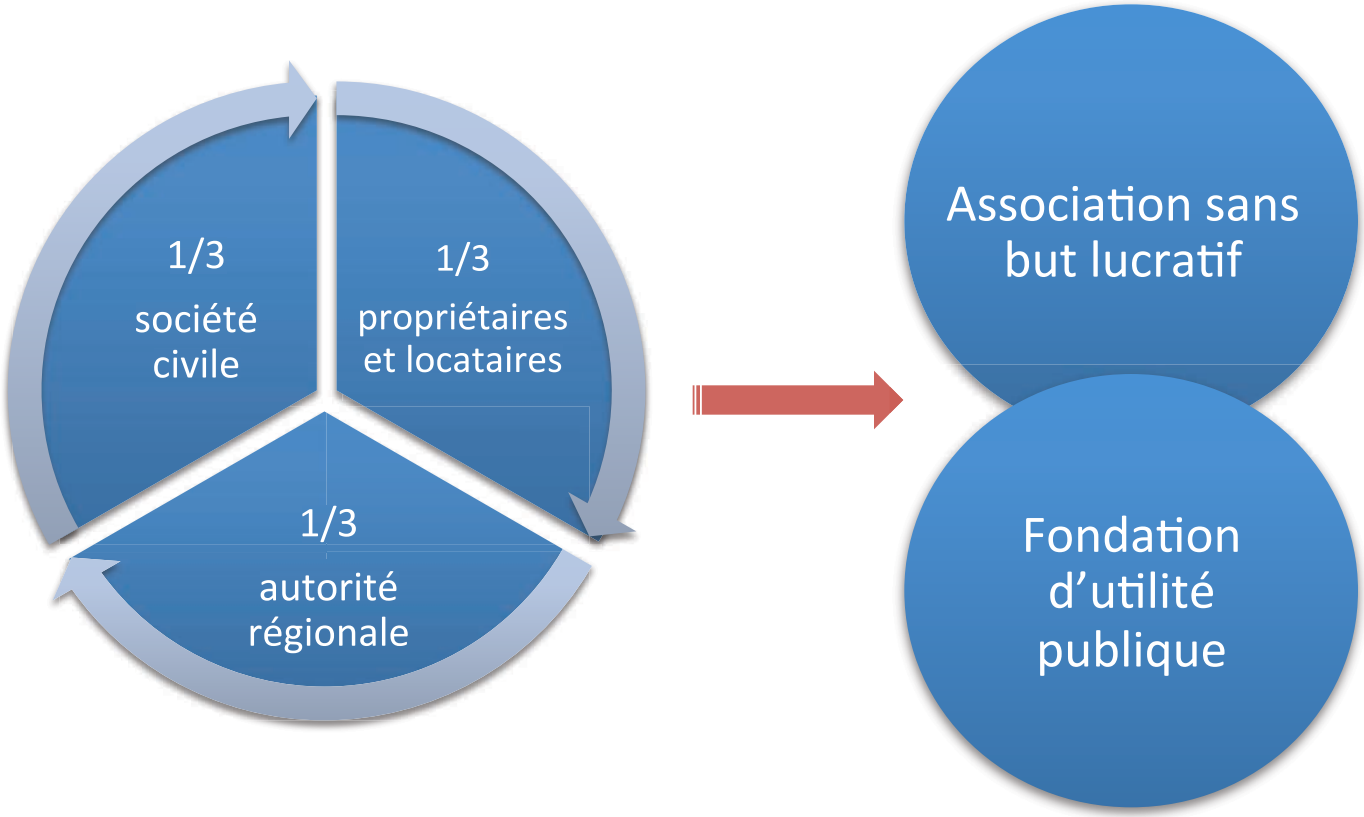
Coopérative externe

Apport en capital pour les opérations immobilières

Le choix de la forme juridique du CLT bruxellois

Une gestion innovante et croisée

Un CA qui reprend à parts égales les représentants de la « Société »



Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Le choix de la forme juridique du CLT bruxellois

Les rôles des structures

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

La Fondation d'utilité publique

- Hébergement du patrimoine du CLT
- L'Acquisition se fait essentiellement via
  - ✓ des subsides régionaux
  - ✓ des apports privés
  - ✓ des partenariats avec des promoteurs privés

L' asbl (association loi 1901)

- Bras actif de la structure
- Développement des projets
- Montage et accompagnement du partenariat mis en place pour la réalisation (stewardship)

Le choix de la forme juridique du CLT bruxellois

Relation entre FUP et ASBL + impact fiscal

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

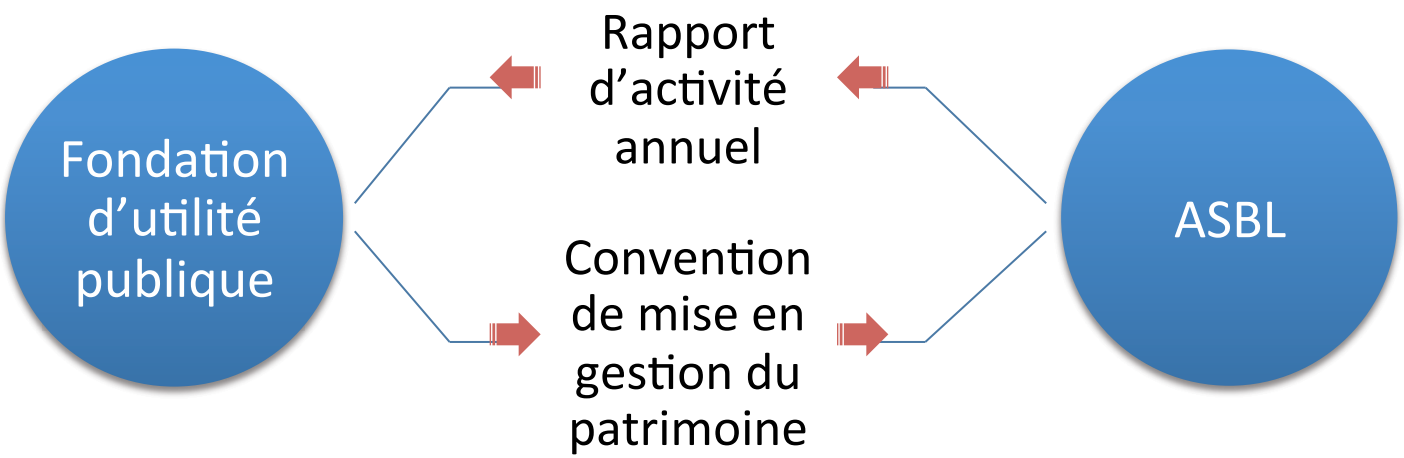
Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise



- FUP soumise à l'impôt des personnes morales (IPM)
- Pas de taxation sur le patrimoine
- En cas de cessation d'activité, retour possible vers les pouvoirs publics
- Libéralités autorisées vers l'asbl
- But : Acquisition et conservation d'un patrimoine foncier

- ASBL soumise à l'impôt des personnes morales (IPM)
- Taxation annuelle sur le patrimoine : 0,17%
- Libéralités autorisées vers la FUP
- But : favoriser l'accès au logement et l'émergence d'autres activités locales par un rôle d'appuis humain et technique

Le choix de la forme juridique du CLT bruxellois

Financement de l' ASBL

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

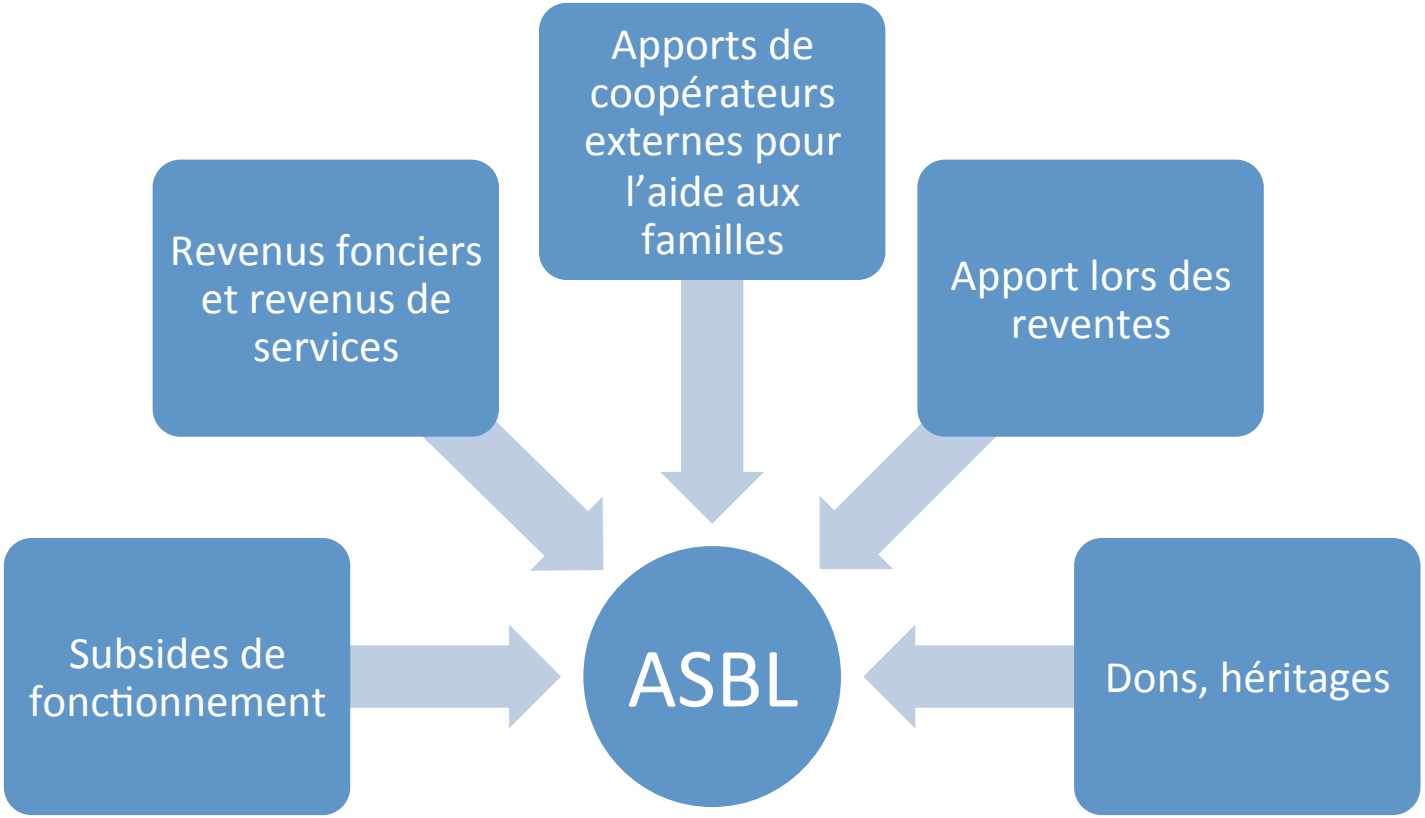
Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise



Le choix de la forme juridique du CLT bruxellois

Développement du patrimoine de la FUP

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

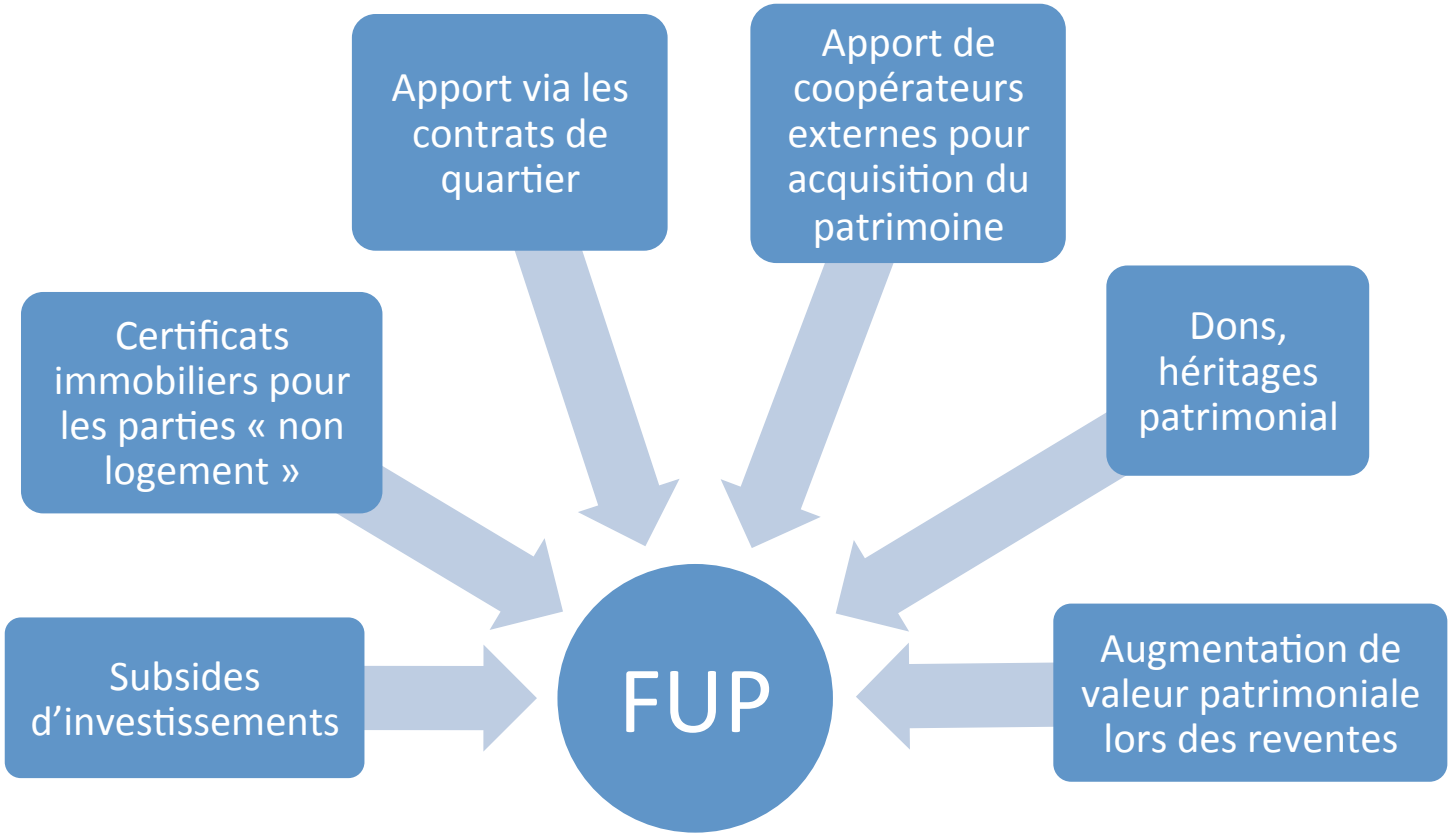
Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise



Le choix de la forme juridique du CLT bruxellois

Garder une structure légère

grâce aux rôles de la communauté

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

- Proche collaboration avec des associations du logement existantes, des associations de quartier et des mouvements de base.
- Développement de membres via un fond commun d'épargne → groupe d'épargne
- Participation des futurs propriétaires et des habitants des quartiers au développement des projets de bâtiments (architecture et fonctions)

Le mode juridique de séparation sol/bâti

Relation entre propriétaires

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

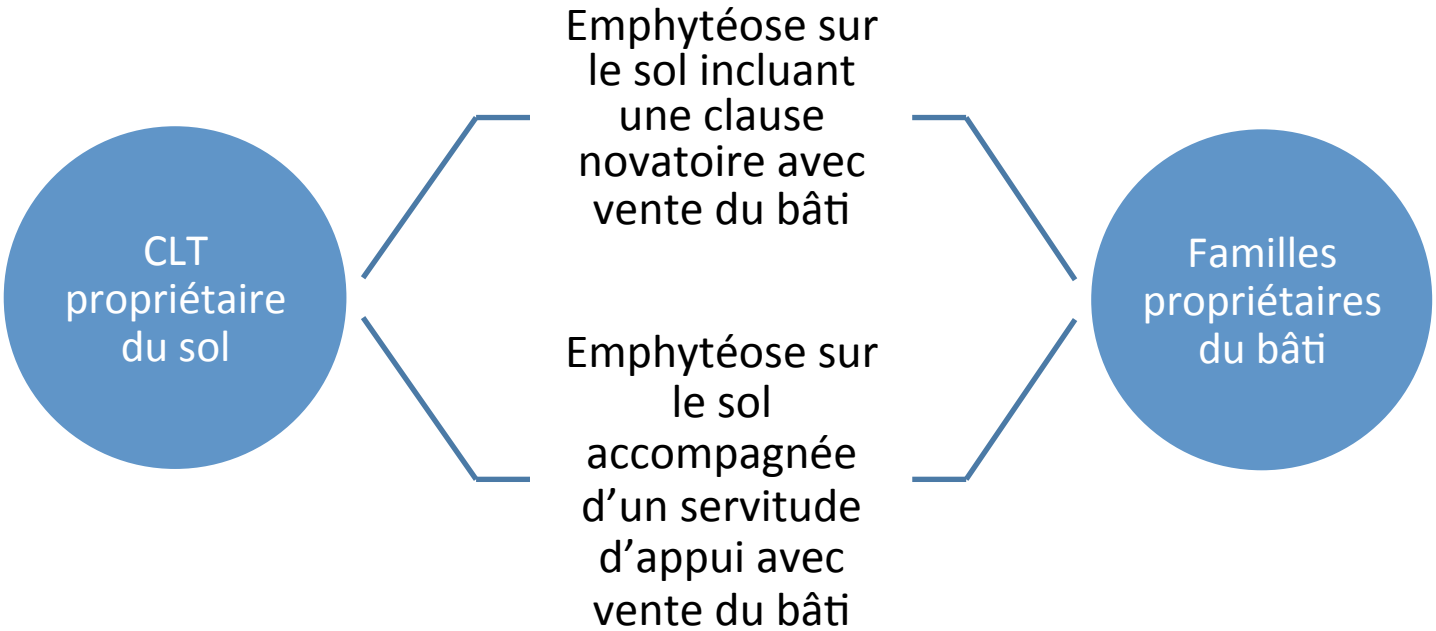
Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Emphytéose sur le sol et vente du bâti



→ coût et intérêt fiscal à l'entrée et à la sortie

Le mode juridique de séparation sol/bâti

2 mécanismes possibles retenus

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

- **Vente du bâti avec un droit d'emphytéose sur le terrain**, incluant une clause novatoire donnant suffisamment de garanties pour renouveler le droit d'emphytéose. Par cette clause, il permet à l'emphytéote de redémarrer le droit d'emphytéose pour une période de 99 ans lors de la revente vers une autre famille (cas de Louvain-La-Neuve).

- **Vente du bâti avec une emphytéose sur le terrain couplée à une servitude d'appui sur le sol** (i.e. pour réaliser la division horizontale). Ce cas est déjà utilisé en Belgique pour donner une stabilité au droit de propriété à long terme (renonciation au droit d'accession), notamment dans le cas d'infrastructures de grandes tailles (hôpitaux, centres administratifs, centres commerciaux, etc.)

Les critères d'attribution

Quel public cible ?

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Essentiellement des familles qui ne peuvent pas devenir propriétaires sur le marché libre

Depuis le revenu d'intégration (740 € / isolé) jusqu'au maximum accepté par le logement social (couple + 5 enfants → 2901€)

Catégorie de revenus

Type de ménage		Personne isolée - 1 revenu						Ménage - 1 revenu						Ménage - 2 revenus					
Nb d'enfants		0	1	2	3	4	5	0	1	2	3	4	5	0	1	2	3	4	5
Revenu A+ (€)	Max	Maximum accepté au niveau du Fonds du Logement bruxellois																	
	Min	1.632	1.948	2.337	2.754	3.217	3.665	1.812	2.089	2.455	2.851	3.294	3.721	2.041	2.308	2.668	3.064	3.505	3.931
Revenu A (€)	Max	1.631	1.947	2.336	2.753	3.216	3.664	1.811	2.088	2.454	2.850	3.293	3.720	2.040	2.307	2.667	3.063	3.504	3.930
	Min	1.469	1.753	2.104	2.479	2.896	3.298	1.631	1.880	2.209	2.566	2.965	3.349	1.837	2.077	2.401	2.757	3.155	3.538
Revenu B (€)	Max	1.468	1.752	2.103	2.478	2.895	3.297	1.630	1.879	2.208	2.565	2.964	3.348	1.836	2.076	2.400	2.756	3.154	3.537
	Min	1.142	1.364	1.636	1.928	2.252	2.566	1.269	1.463	1.719	1.996	2.306	2.605	1.429	1.616	1.868	2.145	2.454	2.752
Revenu C (€)	Max	1.141	1.363	1.635	1.927	2.251	2.565	1.268	1.462	1.718	1.995	2.305	2.604	1.428	1.615	1.867	2.144	2.453	2.751
	Min	860	1.159	1.393	1.649	1.942	2.222	791	1.201	1.428	1.669	1.947	2.212	1.107	1.514	1.739	1.980	2.258	2.523
Revenu D (€)	Max	859	1.158	1.392	1.648	1.941	2.221	790	1.200	1.427	1.668	1.946	2.211	1.106	1.513	1.738	1.979	2.257	2.522
	Min	740	1.148	1.382	1.644	1.952	2.244	494	1.147	1.381	1.626	1.916	2.191	987	1.642	1.876	2.120	2.411	2.686

Les critères d'attribution

D'autres critères que financier

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

- La date d'inscription comme membre
- Le suivi de formations
- La régularité de l'épargne
- Le relogement dans le quartier d'origine

En fonction de l'opération immobilière

- La mixité de tailles de ménages
- L'accès pour des personnes handicapées et PMR
- Mixité intergénérationnelle
- Mixité de revenus

Les droits et les obligations des propriétaires

- **Droit au statut de propriétaire.**
- **Droit à l'emprunt**
- **Droit à la déductibilité fiscale**
- **Droit de modifier le logement (règles d'urbanisme)**
- **Droit d'héritage**

- ***Obligation d'habiter le logement***
- ***Interdiction de louer le logement***
  → exception possible via le CLT
- ***Obligation de revente à un ménage répondant aux critères CLT***
  → Le CLT garde un droit de préemption
- ***Obligation de déclarer aux CLT tout travaux dépassant 2500 € afin d'estimer si la valeur sera prise en compte dans le calcul du prix de revente.***

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Levier restrictif de la plus-value

Comment garder l' accessibilité à perpétuité pour les familles à faible revenu ?

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Premier modèle : calcul lié à la valeur marché

Exemple fictif sur base d'un logement au prix du marché en 2012 : 150.000 €

Subside de départ du sol 30.000 €	Prix d'achat pour la 1ère famille 120.000 €

Prix du marché en 2030 : 210.000 €

Subside de départ du sol 30.000 €	Prix d'achat pour la 1ère famille 120.000 €	Valeur de la plus-value prise en 18 ans 60.000 €

L'essentiel de la plus-value restent dans le patrimoine du CLT

Subside de départ du sol 30.000 €	Prix d'achat pour la **2ème** famille 138.000 € = 120.000 € + 18.000 € (soit 30% de la plus-value théorique)	70 % de la plus-value 42.000 € sont conservés en patrimoine

Valeur perçue en € par la 1ème famille
135.000 € = 120.000 € + 15.000 € (25 % de la Plus-value)

Valeur perçue en € par le CLT
3.000 € (5 % de la Plus-value)

Valeur patrimoniale

Levier restrictif de la plus-value

Comment garder l' accessibilité à perpétuité pour les familles à faible revenu ?

Etablissement Public Foncier ILE DE FRANCE

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Deuxième modèle : calcul lié à la valeur de reconstruction

Exemple fictif sur base d'un logement au prix de construction en 2012 : 150.000 €

Subside de départ du sol 30.000 €	Prix d'achat pour la 1ère famille 120.000 €

Prix de construction en 2030 : 160.000 €

Subside de départ du sol 30.000 €	Prix d'achat pour la 1ère famille 120.000 €	Valeur de reconstruction du bien

La plus-value prise par le bien reste dans le patrimoine du CLT

Subside de départ du sol 30.000 €	Prix d'achat pour la 2ème famille 160.000 € = 120.000 € + 40.000 € (soit le coût complémentaire lié à la valeur des briques)

Valeur patrimoniale

Les projets en région bruxelloise

Une dynamique associative au cœur du CLT régional

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Vandepeereboom, 22, Molenbeek

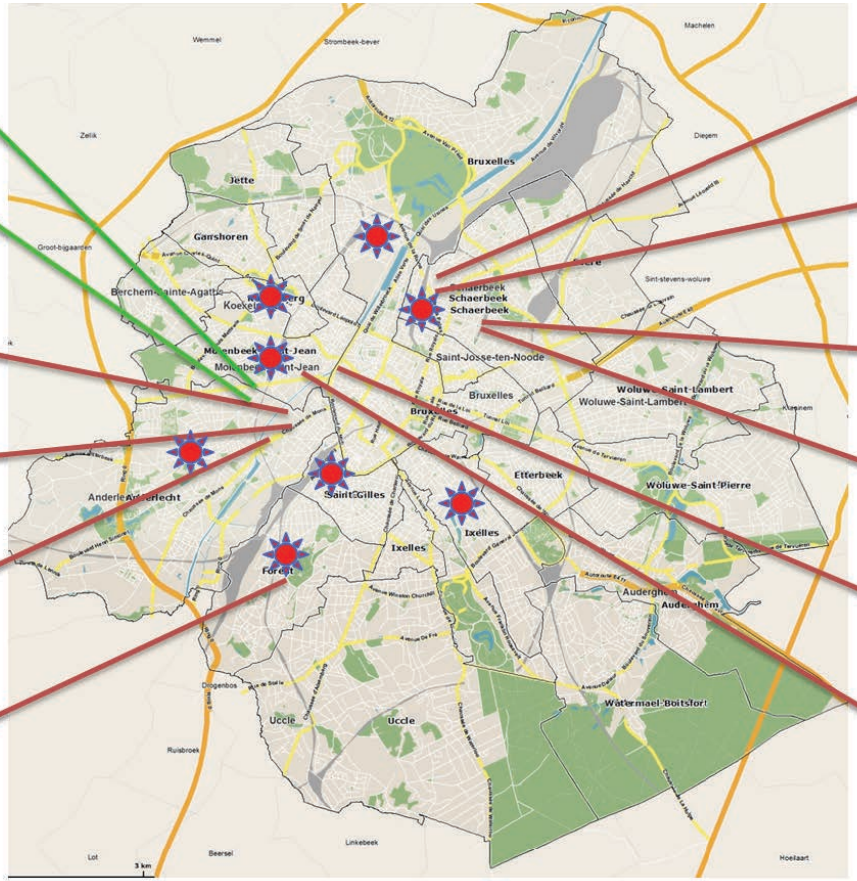
Rue Verheyden, 121, Anderlecht

Site des Abattoirs, Anderlecht

Square Miesse, Anderlecht

Rue du transvaal, Anderlecht

Ch. d'Alsemberg 333, Forest



Rue Liedts, 27-29, Schaerbeek

Quartier Liedts 6 propriétés

Rue Gaucheret, 195 Schaerbeek

Rue Gaucheret, 176 Schaerbeek

Quai du Hainaut, 23, Molenbeek

Rue Saint-Joseph, 9 Molenbeek

Groupes d'épargne Spaargroepen

BAITA – Buurthuis BONNEVIE Maison de quartier – BRAL - CIRE – CONVIVENCE/SAMENLEVEN CREDAL – EVA – Fondation PRO RENOVASSISTANCE – FEBUL – LOGEMENT POUR TOUS – LA RUE PERIFERIA – RBDH/BBRoW – SAMENLEVINGSOPBOUW – HABITAT & HUMANISME LIVINGSTONE et déjà une quinzaine de membres dont des représentants de comités de quartier et d'associations d'habitants

Les projets en région bruxelloise
Les premières opérations en cours

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Rue Verheyden (Anderlecht)

- Rénovation d'un ancien bâtiment des oeuvres paroissales
- 9 appartements et deux espaces ouverts au quartier (jardin et bâtiment arrière de 130 m2)

Les projets en région bruxelloise

Les premières opérations en cours

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

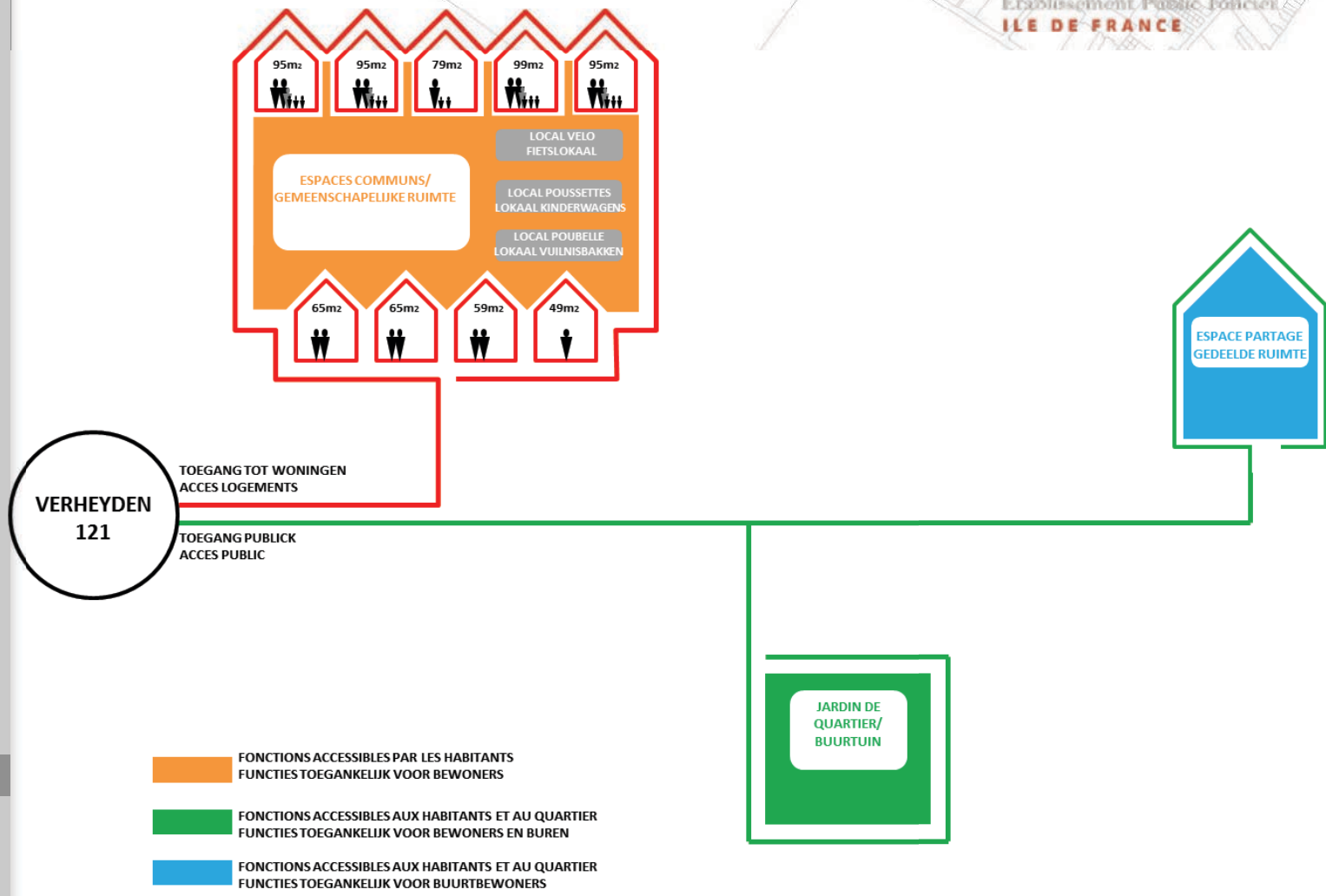
Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise



ORGANIGRAMME - ORGANIGRAM
Projet – Project VERHEYDEN N° 121 - ANDERLECHT
Community Land Trust – 02/ 2013

Les projets en région bruxelloise

Les premières opérations en cours

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

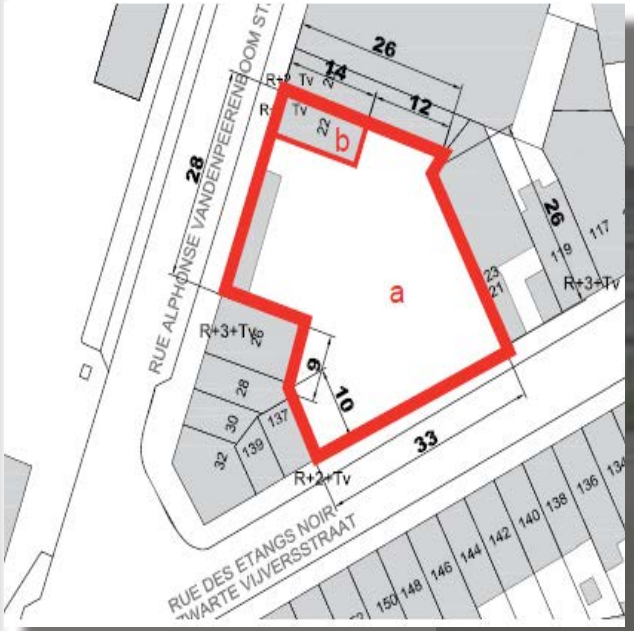
Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Rue Vandenpeereboom (Molenbeek)

- 32 appartements and 2 espaces communs sur un terrain vierge
- Mise en place d'un groupe d'épargne avec 3 associations
- Promoteur : Le Fonds du Logement Bruxellois
- Contrat de quartier

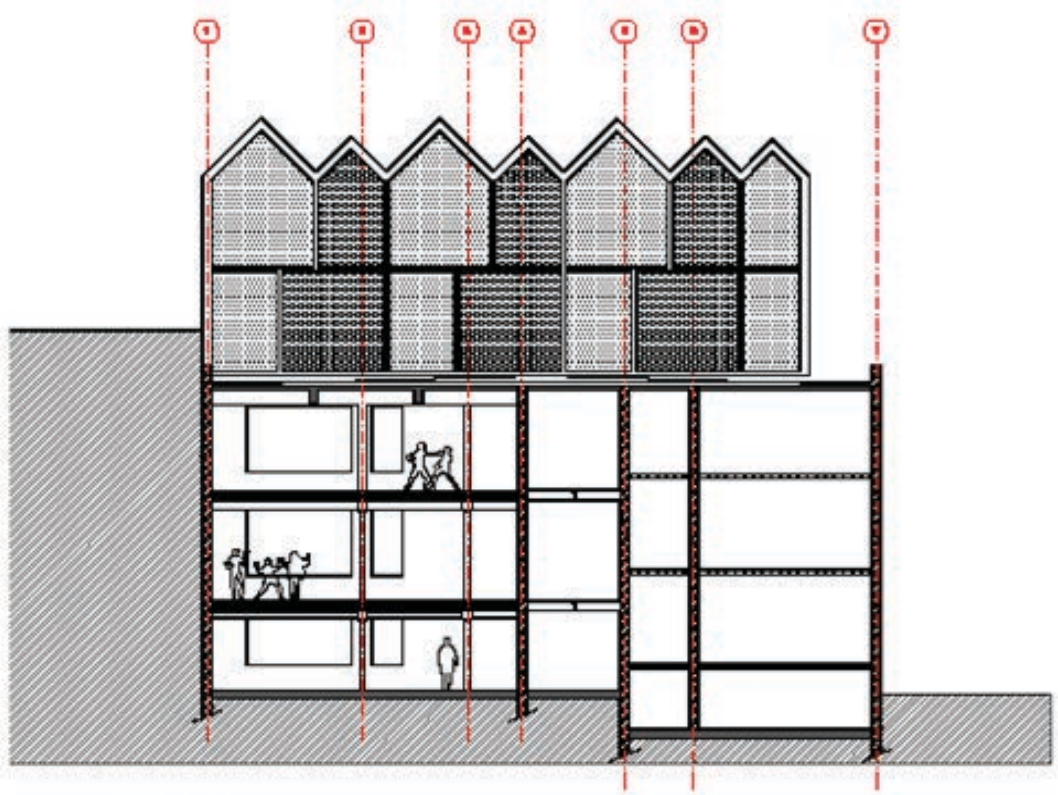


Les projets en région bruxelloise

Quelques projets en devenir

Au Quai Molenbeek

- Au centre de Bruxelles le long du canal
- Projet d'habitat groupé
- Studio artistique et espace communautaire
- Auto-construction en toiture



COUPE AA

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

Les projets en région bruxelloise

Quelques projets en devenir

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

Rue Liedts (Schaerbeek)

- Coopérative d'habitat pour personnes âgées
- Rénovation d'un bâtiment existant pour réalisation de 7 studios
- Rénovation des 7 maisons rachetée par le CLT

Les autres régions en Belgique

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

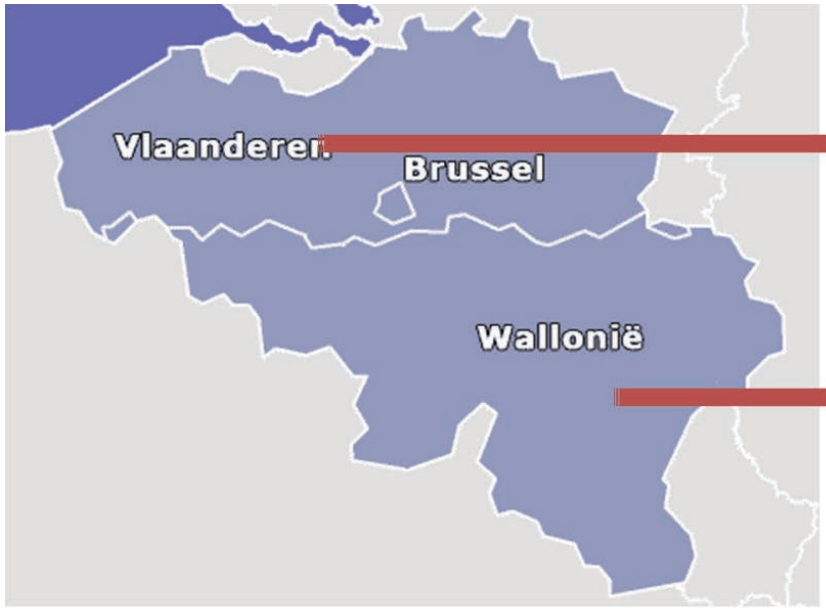
Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise



Flandre : première expérience à Gand

Wallonie : Développement d'une plateforme associative

1 juillet 2013 : Colloque national à Gand

2 juillet 2013 : Colloque international à Bruxelles

Les projets en région bruxelloise
Pour les familles

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

- Rendre des logements de qualité accessibles
- Permettre un début de capitalisation
- Une étape intermédiaire vers le marché classique
- Une implication dans le quartier et dans son évolution
- Des opportunités grâce aux activités culturelles et socio-économiques faisant partie du CLT

Les projets en région bruxelloise
Pour les pouvoirs publics

Le modèle du CLT
Evaluation
Transposition
CLT régional bruxellois
Création du CLT bruxellois
Choix de la forme juridique
Séparation du sol et du bâti
Critères d'attribution
Levier restrictif de la plus-value
Les projets en région bruxelloise

- Création de logements durables
  - Économiquement :
    - subside maintenu en perpétuité
    - création de logements de haute qualité accessibles
  - Socialement:
    - les familles à bas revenus ont accès à un logement
    - les familles s'impliquent dans leur quartier et le projet
  - Du point de vue de l'environnement:
    - la terre est un bien commun géré par la collectivité
- Reconstitution de « morceaux de ville » (logement, lieux de production, espaces publics / collectifs)

Le modèle du CLT

Evaluation

Transposition

CLT régional bruxellois

Création du CLT bruxellois

Choix de la forme juridique

Séparation du sol et du bâti

Critères d'attribution

Levier restrictif de la plus-value

Les projets en région bruxelloise

www.community-land-trust.be

et d'ici peu pour la France:
www.communitylandtrust.fr

Merci de votre attention