

Approfondir l'idée des Community Land Trust en Belgique

Periferia – 2010

Periferia est une association dont une des stratégies de développement consiste à développer des innovations en politiques publiques telles qu'elles impliquent les citoyens dans la gestion du bien commun. C'est à partir de cette préoccupation que l'association a diffusé en Belgique la modalité de construction de morceau de ville appelé : les Community Land Trusts (CLT).

Les spécificités de cette expérience

Pour rappel, ces modalités de production d'opérations immobilières reposent sur trois idées centrales :

- l'appropriation d'un foncier par une collectivité ;
- le retrait du coût de ce foncier de l'affectation qui y sera développée (logements, infrastructures d'intérêt collectif ou commerce de proximité) ;
- la restitution des plus-values générées par ce foncier à la collectivité.

La combinaison de ces trois innovations entraîne, d'une part, la co-décision de la collectivité sur les grandes options prises pour l'utilisation de ce foncier (utilisateurs du foncier, riverains de ce foncier et pouvoirs publics). Elle implique, d'autre part, l'accessibilité de terrains en voie de valorisation immobilière pour des populations à bas revenus, qu'il s'agisse de les affecter au logement ou à d'autres fonctions comme le commerce, par exemple.

Une expérience, devenue incontournable

Si Periferia a attiré l'attention sur de telles modalités de création de morceaux de ville, c'est bien parce que les CLT rencontrent nombre de questions auxquelles se confronte l'association dans le développement de son objet social.

Mais encore fallait-il convaincre que les CLT répondent effectivement à une urgence dans le contexte belge. Cette adéquation de l'innovation au contexte s'est avérée par le soutien massif de tous les acteurs impliqués aux différents stades de la diffusion des Community Land Trusts.

- 1) Cette « adoption » relativement rapide sur le principe repose en grande partie sur deux traits de la conjoncture actuelle. Dans un contexte de crise du logement renforcée, les CLT constituent d'abord une modalité de création de logements accessibles aux plus bas revenus. Cette modalité combine ensuite la préservation du bien commun et l'appropriation positive du logement par les habitants. Elle ouvre enfin la possibilité d'une gouvernance participative à partir de l'échelle locale, en dessous même de l'échelle du quartier, à l'échelle de la propriété foncière.
- 2) L'étape suivante dans la diffusion et la réalisation d'expériences de Community Land Trusts en Belgique consistait à approfondir les possibilités de traduction de ces innovations dans le contexte belge sur les plans juridique, économique et social. Cet approfondissement permet de donner la crédibilité suffisante aux associations par

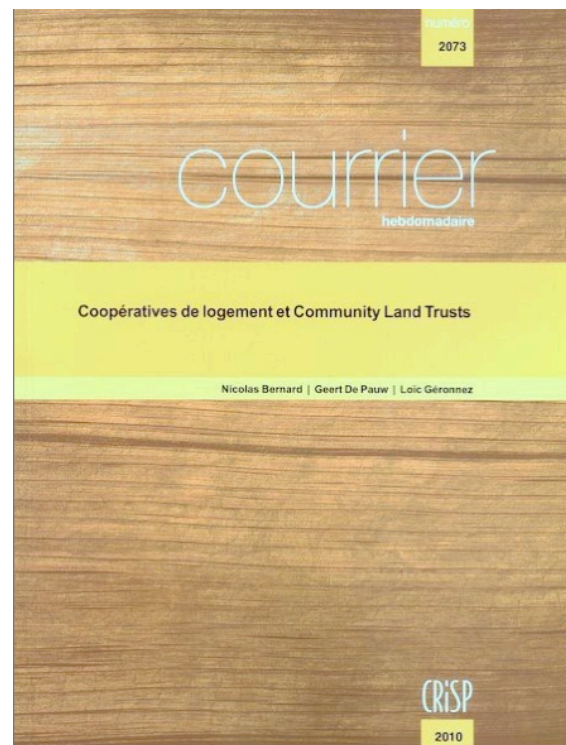
rapport aux dispositifs publics susceptibles d'appuyer le lancement d'expériences pilotes en Belgique. C'est pourquoi il nous a paru nécessaire d'aller plus loin que les premiers textes produits, lesquels restaient au stade de la description de l'expérience de Burlington principalement et n'envisageaient que superficiellement les solutions pour implanter ces innovations dans le contexte belge.

Les questions centrales à approfondir

Parmi les questions posées aux Community Land Trusts dans leur capacité à inspirer des expériences dans le contexte belge, il s'agissait de développer :

- la modalité de constitution de l'entité juridique du trust en tant que tel ;
- la traduction juridique d'une propriété du foncier séparée de celle du bâti et conditionnant perpétuellement les conditions de sa revente ;
- une analyse fine du contexte de la politique du logement, de la crise qu'elle traverse et des éléments de réponses apportés par les CLT à ces différentes dimensions.

Le texte développé et publié dans le « courrier hebdomadaire du CRISP » permet de progresser dans ces questionnements. Il envisage la coopérative dans sa trajectoire historique et dans son fonctionnement pour la poser comme une des réponses possibles à la question de la forme juridique du trust. Il revient sur les régimes de la superficie et de l'emphytéose comme les deux principales pistes pour la séparation du sol et du bâti. Il parcourt globalement les dimensions centrales de la crise du logement pour envisager dans quelle mesure les CLT peuvent y apporter des éléments de réponses.



Des associations renforcées pour faire évoluer les politiques de l'habitat

Fort de ce matériau, les associations bruxelloises ayant signé la charte, comme les associations de défense du droit au logement de la Région Wallonne, se trouvent mieux équipées pour défendre non seulement l'intérêt, mais surtout la faisabilité des CLT dans leurs contextes respectifs.

La dernière étape de ce processus de diffusion consistera à opérationnaliser complètement ces pistes de traduction des CLT dans le cadre d'opérations immobilières concrètes et réussies, pour en tirer enfin les conditions de réussite et de reproduction éventuelle.

L'apport de la publication dans le courrier hebdomadaire du CRISP

Afin d'illustrer le pas franchi avec le développement de ce produit, nous reprenons ci-dessous le texte introductif du Carnet « Coopératives de logement et Community Land Trusts » tel que repris sur le site internet du CRISP.

“La crise du logement est l'occasion de se pencher sur des modèles immobiliers à la croisée du public et du privé, qui dépassent les limites du « tout à l'État » sans pour autant courir les risques du « tout au marché ». Parmi les formules alternatives d'habitat, on voit poindre le retour des coopératives de logement. Or l'histoire de ces coopératives montre leur proximité avec les Community Land Trusts anglo-saxons, qui permettent à un particulier d'acquérir la propriété d'un logement sur un fonds appartenant à une collectivité.

Une fois exposées les limites de la politique actuelle du logement, ce Courrier hebdomadaire retrace la genèse des coopératives de logement qui ont été à la base de l'essor du logement social. On assiste aujourd'hui à leur retour en force, en Belgique et ailleurs en Europe, par exemple en Italie.

Les Community Land Trusts sont l'un des modèles les plus stimulants face aux défis actuels de la politique du logement. Les origines du modèle, ainsi que ses ressorts actuels, sont analysés dans un premier temps, avant que le projecteur soit braqué sur le plus ancien Community Land Trust urbain des États-Unis : le Champlain Housing Trust.

Les auteurs analysent les conditions d'opérationnalisation des Community Land Trusts en Belgique. La coopérative semble être une bonne forme juridique pour une telle organisation. L'emphytéose et le droit de superficie font aussi l'objet d'un examen spécifique. Enfin, la présente étude s'achève sur l'exposé des avantages que peuvent constituer coopératives et Community Land Trusts face aux vicissitudes actuelles de la politique du logement. »