



# Le Community Land Trust Bruxelles

## De la mobilisation au partenariat

Joaquín de Santos – CLT Bruxelles

Rencontres nationales de l'habitat participatif - 09/07/2021



CLT

# **Le modèle du Community Land Trust en quelques mots**

CLTB

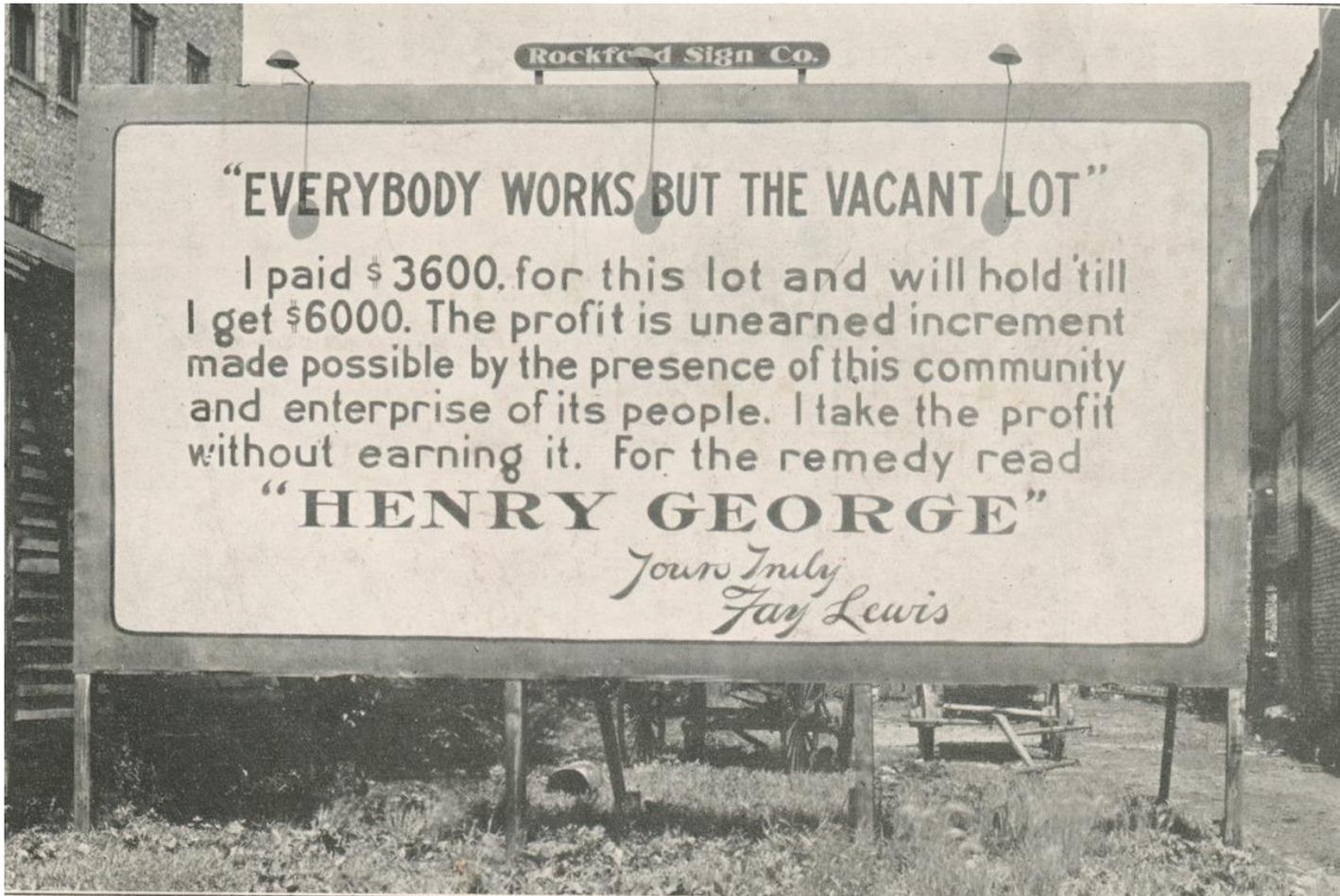
Le Community Land Trust à Bruxelles (CLTB)

CLT?

Pourquoi un CLT?

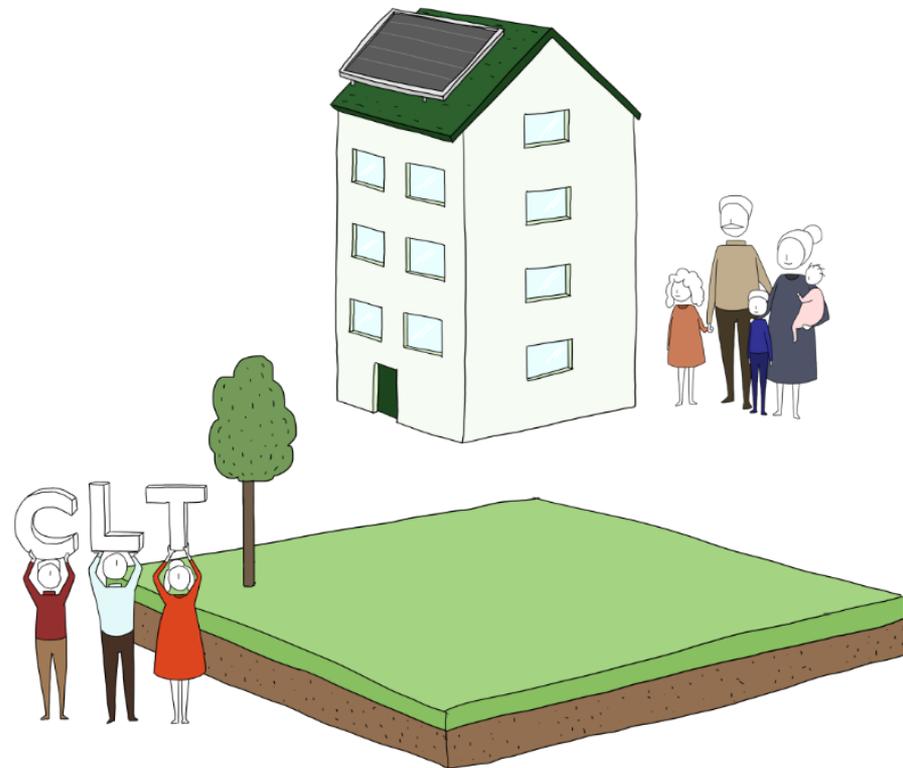
# Historique

CLT  
CLTB  
CLT?

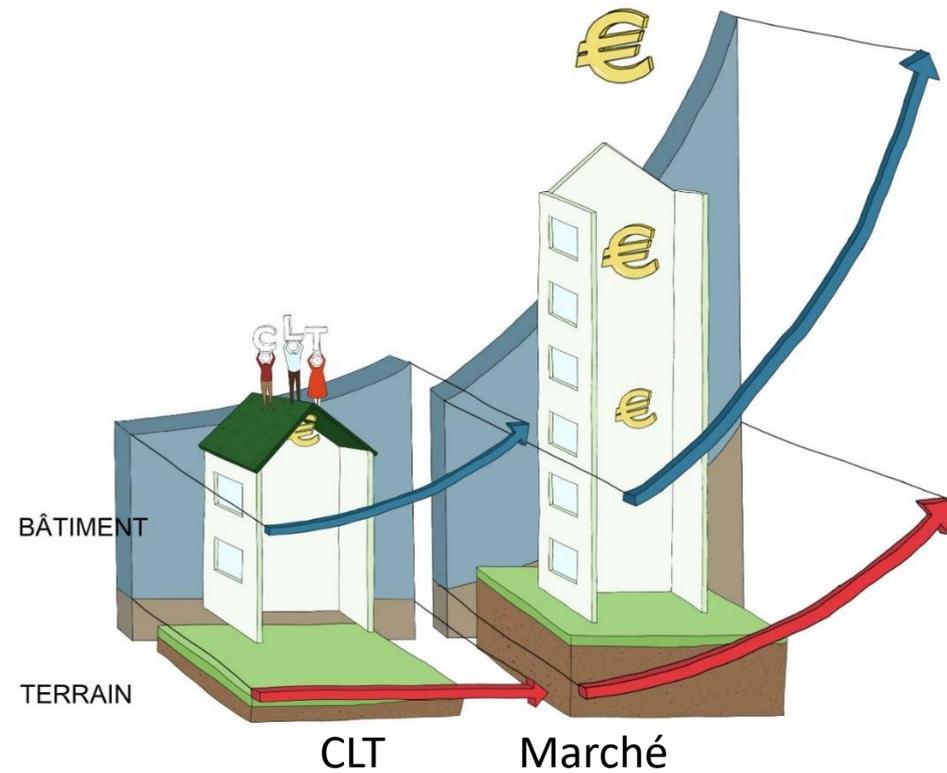


# 1. Dissociation de la propriété sol / bâti

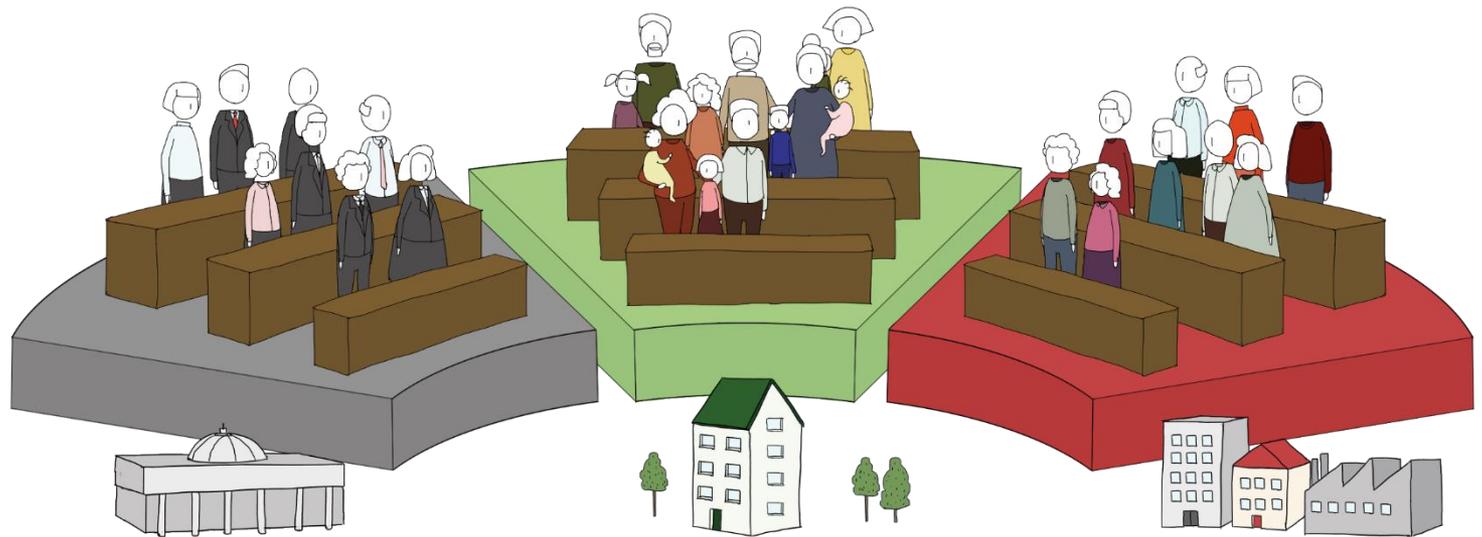
CLT  
CLTB  
CLT?



## 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)**

CLT?

Pourquoi un CLT?

# 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](http://www.brusselsstudies.be)

10

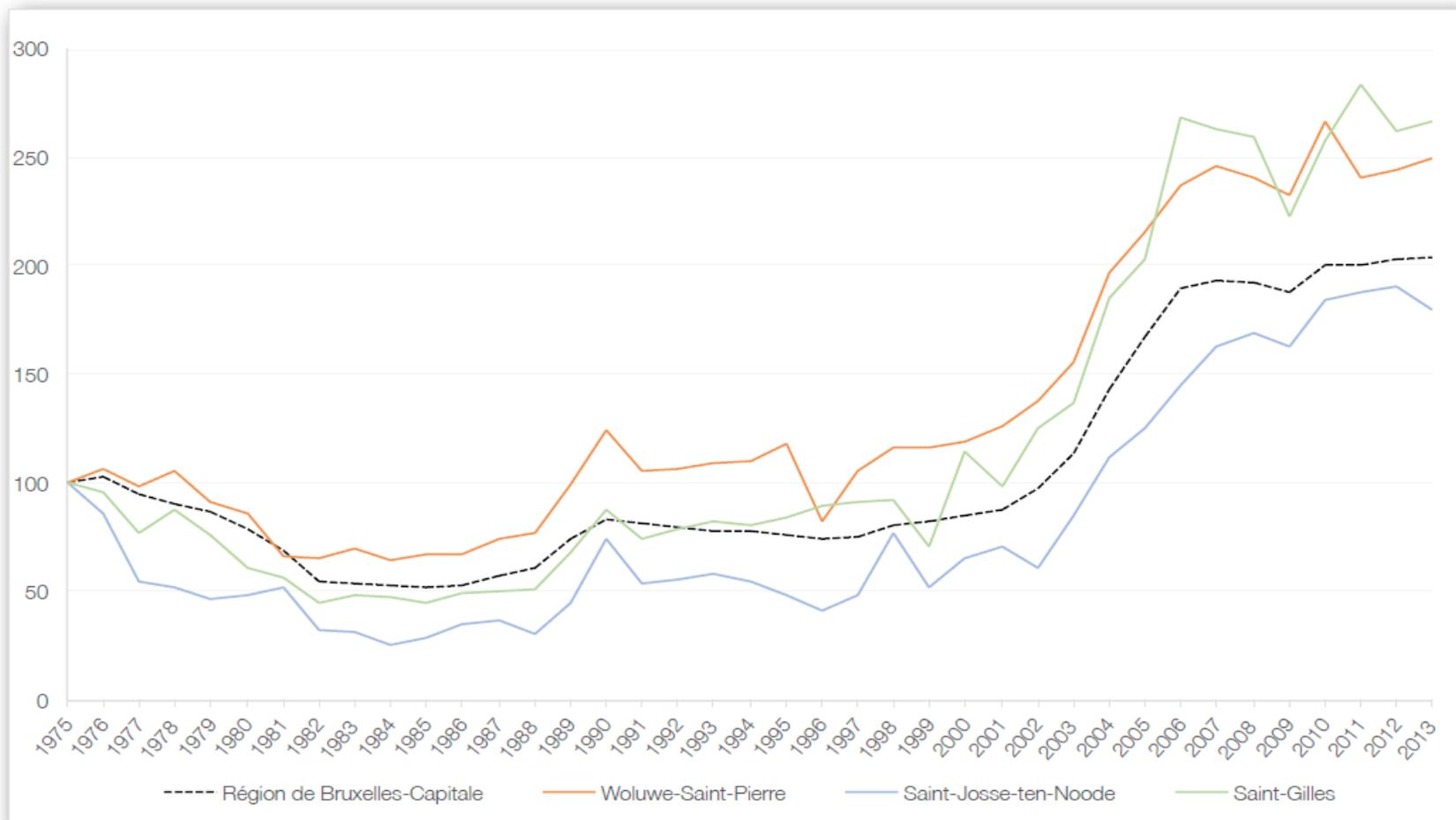


Figure 5. Évolution du ratio prix médian des appartements à la vente/revenu médian par déclaration (base 1975 = 100). Source : DGS

# Une mobilisation large pour le droit au logement

CLTB

CLT?

**Comité d'habitants l'Espoir**, projet de logement de la rue Fin à Molenbeek

**Samenlevingsopbouw Brussel**, amélioration des conditions de vie et de logements de populations défavorisées

**Rénovassistance**, rénovation de logements vides

Maison de quartier Bonnevie à Molenbeek

**Periferia**, association soutenant la participation citoyenne

**Ciré**, coordination et initiative pour les réfugiés

**Baita**, agence immobilière sociale

**Livingstones**, coopérative de production de logements

**Convivence/samenleven**, association d'aide au logement

**Bral**, Brussels Raad voor het Leefmilieu, réseau de comités d'habitants

**Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat**

**Casablanca**, entreprise d'économie sociale spécialisée dans la construction

**CREDAL**, Coopérative de crédit alternatif soutenant des projets sociaux

**Logement pour tous**, Agence immobilière sociale

# Les principes

- Logement acquisitif social
- Projets à relativement petite échelle (10 à 30 logements)
  - Complémentaire aux acteurs classiques
  - Instrument de rénovation urbaine
  - ...
- Emancipation



# Reconnaissance par les pouvoirs publics

- 2008 > 2012 :** Plateforme CLTB (14 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 premier projet-pilote
- 2013 :** Adoption du CLT en tant que mécanisme de logement acquisitif social dans le Code du logement régional
- Achat et développement des deux premiers projets pilotes (7+32 logements)
- 2014 :** Le gouvernement attribue une subside (investissement) annuel de 2.000.000 euros pour créer 30 logements par an
- 2021 :** ↓ La Région adopte un cadre d'agrément pour les CLT.

# 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
- 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

# Cadre légal et réglementaire

**Code du Logement**

**Cadre d'agrément**

**Arrêtés de subventionnement**

**Droit de superficie/emphytéose**

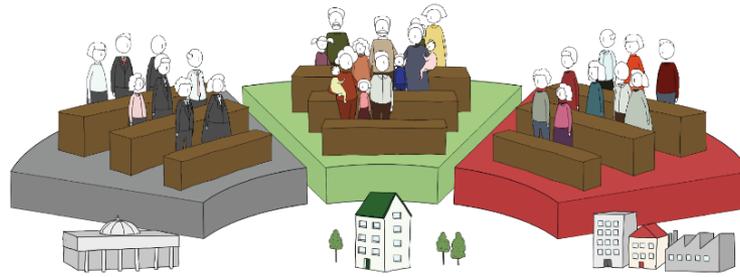
**Droit de propriété sous contrainte**

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

**Règlement d'attribution**

- Procédure transparente
- Priorité uniquement pour familles nombreuses

# Gouvernance



1/3 POUVOIRS PUBLICS

1/3 HABITANTS

1/3 RIVERAINS & SOCIÉTÉ CIVILE



**L'ASBL**



**La FUP**

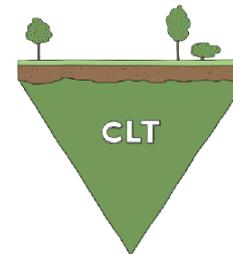
**Association Sans But Lucratif**

**Fondation d'Utilité Publique**

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



Propriétaire du patrimoine foncier  
(les terrains)



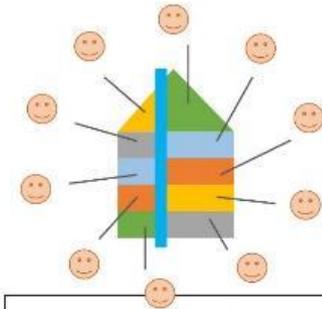
# Participation des habitant-e-s

*Les thématiques de l'accompagnement des futur-e-s habitant-e-s*



## Le bâtiment

Maintien de la qualité technique.  
Bonne utilisation du bâtiment et des logements par les futurs usagés



## La copropriété

Bonne gestion administrative et financière de la copropriété (gestion légale de la copropriété)

## Le quartier

Bonne intégration, implication dans le quartier, plus largement dans le CLTB et les enjeux urbains



## Les propriétaires

Questions individuelles, privées  
Accompagnement social



## Le groupe

Bonne cohabitation au sein de l'immeuble, organisation et dynamique de groupe



# La participation dans les différents phases du projet

CLT  
CLTB  
CLT?



# Collaboration

## Collaboration avec les autres acteurs du secteur

- Région et opérateurs publics
- Associations partenaires
- Communes



# Projets

- Projets habités ●
- Projets en cours ●
- Projets à l'étude ●



Région de Bruxelles-Capitale  
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

CLT

Le modèle du Community Land Trust en quelques mots

CLTB

Le Community Land Trust à Bruxelles (CLTB)

CLT?

**Pourquoi un CLT?**

# Un modèle qui répond à des besoins divers

CLT?  
CLTB CLT

## COMMUNES

- Rénovation du parc public en garantissant l'intérêt collectif
- Maintien des jeunes générations dans la commune

## LOGEMENT SOCIAL

- Accès social à la propriété pour ménages qui ne peuvent plus accéder
- Maintien du patrimoine dans l'intérêt collectif

## SECTEUR ASSOCIATIF

- ✓ Trouver une solution de logement pour des publics spécifiques
- ✓ Expérimenter des formules nouvelles d'accès au logement et d'accompagnement

## CITOYEN-NE-S

- Habitats participatifs ouverts et solidaires
- Participation et émancipation

*D'après Habitat et Participation (Belgique)*

Merci de votre attention  
Questions ?

Contact

Joaquín de Santos

[joaquin.desantos@cltb.be](mailto:joaquin.desantos@cltb.be)

