

Le CIRÉ et les Community Land Trusts

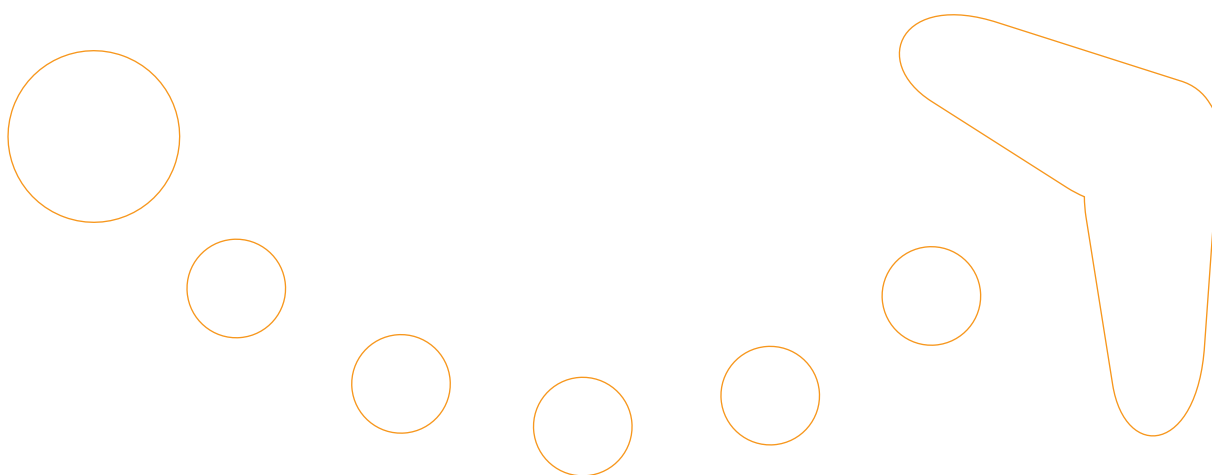


octobre 2014


CIRÉ

Sommaire

Introduction	3
A l'origine: les groupes d'épargne collective et solidaire	4
Autre projet précurseur: "L'Espoir"	4
Naissance de la Plate-forme CLTB	5
Premiers projets de CLT bruxellois	5
Une structure tripartite	6
Conclusion	6



Introduction

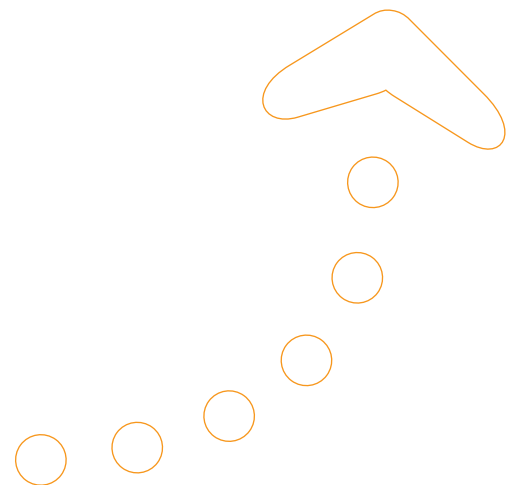
« Les premiers Community land trust (CLT) sont nés aux États-Unis dans les années soixante, en plein essor du mouvement de lutte des américains noirs pour leurs droits civiques. Plus de quarante ans plus tard et quelques milliers de kilomètres plus loin, le CLT débarque à présent à Bruxelles. Les objectifs sont toujours les mêmes : l'émancipation de personnes discriminées et à faibles revenus, la sortie de terrains hors des logiques du marché immobilier spéculatif, la création de logements et d'espaces communautaires perpétuellement abordables et le renforcement des communautés dans les quartiers.

Le Community Land Trust-Bruxelles acquiert des terrains afin de les gérer avec et dans l'intérêt de la communauté en tant que biens communs. Pour cela, nous séparons la propriété du terrain et la propriété des bâtiments. Le CLT reste toujours propriétaire des terrains et vend les logements situés dessus à des personnes à faibles revenus. Il vend ces logements à des prix très inférieurs aux prix du marché, grâce à des subventions de la Région de Bruxelles-Capitale. Contrairement aux formes traditionnelles de soutien à l'accès à la propriété, le CLT permet de garantir que les logements resteront toujours abordables en cas de revente. En effet, quand un habitant décide de vendre son logement, il perçoit un bénéfice limité. Il récupère l'argent qu'il a investi, ainsi qu'une partie de la plus-value générée sur le bien (25%). Le reste est déduit du prix de vente au ménage à faibles revenus qui rachètera le logement.

Les terrains appartenant à notre CLT sont gérés comme des biens communs. Tous les habitants élisent leurs représentants dans le conseil d'administration du CLT et ainsi participent à sa gestion. De même, les voisins des CLT, les Bruxellois qui soutiennent le CLT ainsi que les représentants de la Région de Bruxelles-Capitale sont représentés à parts égales.

En plus des logements acquisitifs, le CLT permet le développement d'autres activités sur ses terrains. Il peut s'agir d'espaces de commerces de proximité, d'espaces d'économie sociale ou solidaire, d'espaces culturels... Le CLT-Bruxelles attache également une grande importance à la place des futurs résidents au sein des projets. Ils sont impliqués dès le départ dans la conception de leurs maisons et sont des partenaires actifs dans le développement des projets. La bonne intégration des projets dans les quartiers où ils sont construits est très importante ».¹

¹ Source : Community land trust Bruxelles.



A l'origine: les groupes d'épargne collective et solidaire

Le service logement du CIRÉ naît en 1995, mais c'est en 2003 qu'y apparaissent les projets collectifs et solidaires d'aide à l'acquisition avec la naissance du premier Groupe d'épargne.

En effet, un nombre croissant de familles qui arrivent alors au CIRÉ en cherchant un logement à louer se trouvent dans une impasse. Le nombre de logements sociaux est totalement insuffisant. À l'époque, 30.000 ménages bruxellois sont en attente d'un logement social (ils sont 44.000 aujourd'hui). Et la situation est particulièrement grave en ce qui concerne les grands logements. Quant au parc privé locatif, il est aussi très difficile d'accès : appartements trop chers, en mauvais état, trop petits... Et en plus, les familles venant du CIRÉ y sont victimes de ce qu'on pourrait appeler une « triple discrimination », car on refuse de louer aux étrangers (racisme), aux familles nombreuses (« elles font trop de bruit ») et aux personnes émergeant au CPAS (« et si elles ne payaient pas ? »).

Il est facile, dans ces conditions, d'imaginer combien, pour notre public – essentiellement des familles nombreuses étrangères (ou d'origine étrangère) à petits revenus –, c'est une vraie galère que de trouver à louer un logement décent et abordable.

C'est alors que nous nous sommes rendu compte que devenir propriétaires pouvait réellement constituer une alternative. Ceci moyennant d'une part, les prêts du Fonds du logement ; et d'autre part, le fait de pouvoir payer le montant de l'acompte lors de la signature du compromis. Et c'est pour tenter de répondre à cette difficulté, que nous avons commencé à développer des groupes d'épargne collective et solidaire.

C'est sans aucun doute dans ces projets que trouvent leur origine l'expérience et l'intérêt du CIRÉ à la fois pour l'acquisition comme une piste parmi d'autres pour aider les familles à se loger, mais aussi et surtout pour quelques principes que nous approfondirons avec le temps : l'importance des dimensions collective et solidaire des projets, l'épargne, un certain type d'accompagnement des ménages, la durée, la participation des familles et leur responsabilisation...

Autre projet précurseur: "L'Espoir"

« L'Espoir », c'est un groupe d'épargne qui va déboucher sur un projet où 14 familles ont pu devenir propriétaires de leur logement à la rue Fin, à Molenbeek. Un projet expérimental et tout à fait novateur.

Nous allons y travailler les dimensions collectives et communautaires bien plus que dans un groupe d'épargne « classique ». Et ceci, tant avec les familles (pendant 5 ans elles vont s'impliquer à toutes les étapes de leur projet d'habitat groupé) qu'au niveau du partenariat avec la maison de quartier Bonnevie, le Fonds du logement et le groupe des familles, elles-mêmes constituées en association de fait. Dans ce projet, nous allons non seulement apprendre à nous connaître et à travailler ensemble, mais aussi et surtout le faire avec plaisir, et fonder les bases de relations respectueuses et de confiance, qui vont perdurer avec les années...

On retrouvera plus tard cette double dimension, comme l'une des lames de fond du projet CLTB ; à la fois en termes de philosophie du projet, de finalité et de méthode.

Mais l'expérience de « L'Espoir » n'a été possible que grâce à un important soutien financier des pouvoirs public. Et elle n'est pas reproductible telle qu'elle.

Nous avons dès lors cherché à imaginer quelque chose pour qu'elle le devienne. Ce sera le CLT, et ce, d'autant plus qu'au même moment, les prix de l'immobilier s'envolent à Bruxelles.

De plus en plus, même avec l'aide du Fonds du logement, et même en participant à un groupe d'épargne, il devient quasi impossible pour les familles à faibles revenus (surtout celles qui sont au CPAS) d'acheter leur logement. De même qu'il leur devient quasi impossible de trouver à louer.

C'est dans ce contexte, en 2008-2009, qu'une vingtaine d'associations – dont le CIRÉ – vont tenter de transposer à Bruxelles le système du Community land trust.

Forts de l'expérience des groupes d'épargne et de « l'Espoir », nous étions convaincus qu'il fallait à la fois trouver une manière de diminuer structurellement le prix d'achat des logements pour les familles à faibles revenus, lutter contre la spéculation et garantir que les logements soient pour toujours destinés à des familles à revenus modestes. Nous souhaitions travailler à la fois avec les ménages (non pas *pour* eux) et avec les quartiers.

C'est ainsi que le CIRÉ, la Maison de quartier Bonnevie, Périféria, Renovassitance, Convivence, Samenlevingsopbouw et bien d'autres, vont créer en 2011 l'asbl Plate-forme CLTB, plate-forme associative mise en place pour vérifier les conditions de faisabilité d'un CLT à Bruxelles et tenter d'en mettre un en place.

À partir de 2012 les choses vont se précipiter.

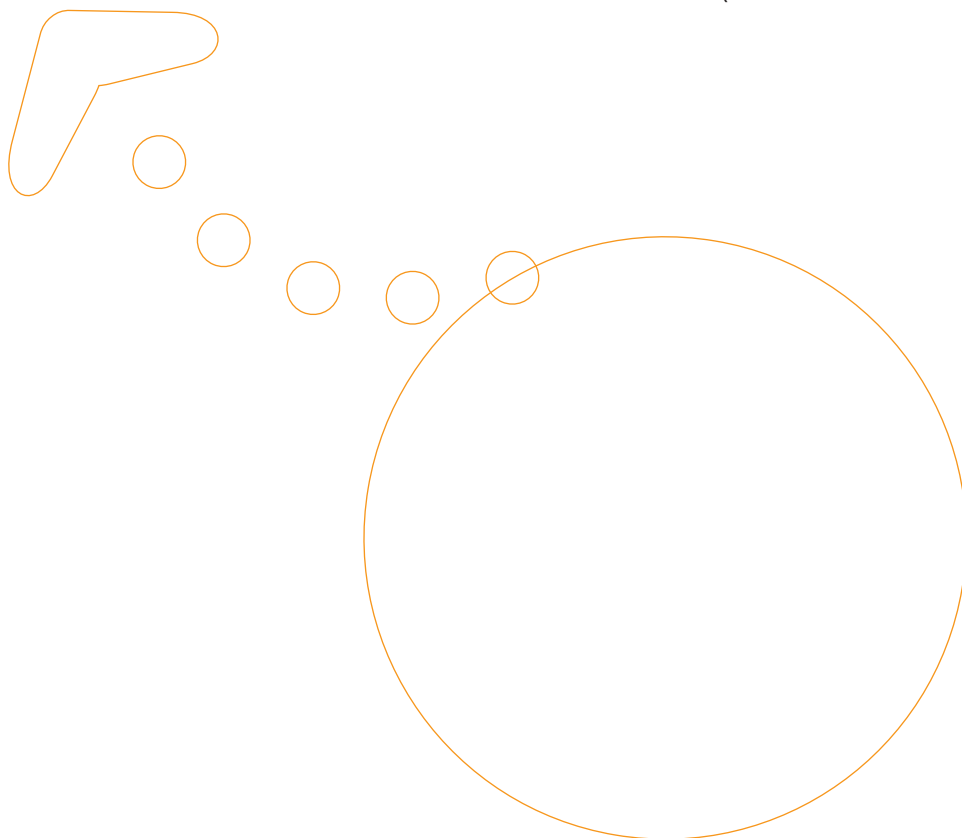
En 2012, le gouvernement bruxellois approuve la création d'un CLT régional et lui octroie des moyens financiers permettant de financer une équipe et de lancer les premiers projets expérimentaux avec des familles :

- **le projet Le Nid** (7 logements, locaux socio-culturels et jardin collectif à la rue Vereyden à Anderlecht)
- **le projet Arc en ciel** (32 logements et un espace d'accueil pour seniors et enfants, à la rue Vandennepeboom à Molenbeek).

En 2013, le CLT se consolide : l'asbl CLTB est instituée, le premier CA tripartite mis en place. Le CLT est repris dans le nouveau code du logement bruxellois et intégré dans l'Alliance Habitat avec comme objectif le développement de 120 logements en 4 ans.

En 2014, un troisième projet CLT de 9 logements est lancé (**le projet Mariemont** – Molenbeek), d'autres sont en préparation ou à l'étude et surtout, les aspects juridiques, financiers et les modalités de travail s'affinent et se perfectionnent sans cesse grâce à la pratique.

Dans le même temps, le CLTB rayonne à la fois en Belgique, tant en Flandre qu'en Wallonie, et en Europe continentale (en France et en Suisse notamment).



Une structure tripartite

Il s'agit là vraiment d'une nouvelle manière d'envisager les rapports entre les trois tiers qui composent l'association : les représentants des pouvoirs publics désignés au CA par le gouvernement, les habitants et candidats acquéreurs et des représentants de la société civile et des quartiers.

Ces trois tiers, ce ne sont pas juste des mots... Cela se vit, cela se confronte, cela se prépare. Et c'est exigeant. Il y a quelque chose d'extraordinaire dans cette volonté et cette capacité de construire ensemble, de croiser des points de vues et des enjeux parfois bien éloignés, en venant de mondes qui d'habitude ne se rencontrent pas (dans tous les sens du terme d'ailleurs, quand on sait que beaucoup d'acquéreurs sont étrangers ou d'origine étrangère). Nous n'avons pas forcément les mêmes manières de parler, mais il y a une nécessité de trouver un langage commun. On a là une nouvelle manière, modeste mais réelle, de « faire démocratie ».

Et dans les différents projets, il y a chaque fois des membres de l'équipe CLT, des partenaires associatifs, le Fonds du logement, et les familles candidates acquéreuses constituées en association.

Conclusion

Les projets américains desquels nous nous sommes inspirés ont une quarantaine d'années ; leur évaluation largement positive nous donne vraiment envie de nous inscrire dans une démarche similaire. En effet, les CLT préservent effectivement sur la durée l'accessibilité des logements aux ménages à revenus modestes. Ils évitent les crédits sinistrés et les expulsions, développent de l'économie sociale, des lieux de rencontre ou de création, et apportent des « plus » aux quartiers. Et comme les subsides restent dans le logement lors de la revente, on a pu vérifier que, au bout de 30 ans, les logements CLT coûtent cinq fois moins cher aux pouvoirs publics, que des logements hors CLT !

Par ailleurs, ils aident réellement les ménages à sortir de la pauvreté et créent de la prospérité individuelle. Ils soutiennent l'implication des habitants à différents égards, favorisant souvent leur évolution socio-professionnelle, et développant leur estime de soi, individuelle et sociale.

Plus spécifiquement, nous sommes bien placés au CIRÉ pour constater que parmi les familles à revenus modestes, celles qui sont étrangères ou d'origine étrangère ont encore plus de mal à trouver un logement.

Et ce que nous observons, c'est que ce sont précisément ces familles qui « accrochent » le plus facilement à nos projets. On constate une capacité, une envie, une confiance à entrer dans le collectif et le communautaire ; le besoin impérieux de pouvoir enfin se poser, faire son nid, s'enraciner ; le désir de laisser quelque chose à leurs enfants, de leur faire un avenir plus sûr. Quelque chose de l'ordre de la fierté ou de la dignité, du sentiment de responsabilité...

Pour ces familles du CIRÉ qui ont eu un parcours migratoire souvent si douloureux, construire avec elles une solution durable qui leur permette de s'ancrer chez nous, avec d'autres, et d'envisager l'avenir à Bruxelles avec confiance, est le plus beau des projets.

C'est notre raison d'être dans le CLT!



Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers

Créé en 1954, le CIRÉ est une structure de coordination pluraliste réunissant 24 organisations aussi diversifiées que des services sociaux d'aide aux demandeurs d'asile, des organisations syndicales, des services d'éducation permanente et des organisations internationales. L'objectif poursuivi est de réfléchir et d'agir de façon concertée sur des questions liées à la problématique des demandeurs d'asile, des réfugiés et des étrangers.



CIRÉ asbl

rue du Vivier, 80-82 | B-1050 Bruxelles

t +32 2 629 77 10 | f +32 2 629 77 33

cire@cire.be | www.cire.be



Avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles

FÉDÉRATION
WALLONIE-BRUXELLES

Les organisations membres

- Aide aux personnes déplacées (APD)
- Amnesty international
- Association pour le droit des étrangers (ADDE)
- Cap migrants
- Caritas international
- Centre d'éducation populaire André Genot (CEPAG)
- Centre social protestant
- Convivium
- Croix-Rouge francophone de Belgique (département accueil des demandeurs d'asile)
- CSC Bruxelles-Hal-Vilvorde
- CSC Nationale
- Équipes populaires
- FGTB Bruxelles
- Interrégionale wallonne FGTB
- Jesuit refugee service – Belgium (JRS)
- Justice et paix
- Médecins du Monde
- Mentor-escale
- Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie (MRAX)
- Mouvement ouvrier chrétien (MOC)
- Présence et action culturelles (PAC)
- Point d'appui
- Service social de Solidarité socialiste (SESO)
- Service social juif (SSJ)