

Un bien à soi sur un terrain partagé

Depuis 2013, l'association Community Land Trust Bruxelles développe un modèle innovant d'accès à la propriété à la fois social, participatif et anti-spéculatif. Plus de 270 familles sont impliquées autour de huit projets et d'une centaine de logements. Face à la crise du logement qui sévit dans les villes, le mouvement CLT gagne petit à petit du terrain ailleurs en Europe.

“De là-haut, j'ai une vue imprenable. C'est mon New-York à moi ! » sourit Yasmina. Depuis deux ans, cette médiatrice familiale, maman de quatre enfants, a trouvé « le petit nid parfait », comme elle l'appelle : un appartement flambant neuf de 100 m², quatre chambres, cosy, fonctionnel et basse énergie, situé Chaussée de Ninove, dans le quartier du Vieux Molenbeek, qu'elle a acquis en juin 2016 pour 230 000 euros, un prix « impensable » sur le marché privé bruxellois. « Nous allons rembourser 826 euros par mois pendant 30 ans pour un logement de qualité. Avec, à la clé, un très beau projet éthique, citoyen et solidaire ! » se réjouit cette jeune maroxelloise.

L'Ecluse, un immeuble de neuf appartements, est le premier projet implanté en Europe continentale du mouvement Community Land Trust. Un projet innovant communément appelé CLT, qui vise à créer de l'habitat nouveau en s'appuyant sur un modèle d'accès à la propriété à la fois social, participatif et anti-spéculatif.

Né aux Etats-Unis voici quarante ans dans la foulée du mouvement afro-américain des droits civiques et nourri par plusieurs penseurs utopistes (Henry Georges, Ebenezer Howard, Gandhi...), ce mouvement connaît un succès croissant outre-Atlantique. On compte plus de 250 CLT aux Etats-Unis, dont le plus connu est le Champlain Housing Trust, à Burlington, dans l'Etat du Vermont, patrie du sénateur démocrate socialiste Bernie Sanders. Un projet qui a reçu en 2008 le prix du meilleur projet d'habitat à l'échelle mondiale décerné par l'ONU.

« A l'origine, il s'agissait d'offrir une réponse pragmatique aux agriculteurs noirs qui n'avaient pas accès à la propriété, et ne pouvaient donc pas être enregistrés sur les listes électorales, en leur offrant la possibilité de devenir propriétaires de manière collective », explique Geert De Pauw, coordinateur du CLT Bruxelles. Avec, en toile de fond, l'idée de partage des biens communs (« la terre, comme l'air ou l'eau, appartient à tout le monde. Nous devons la respecter et l'utiliser pour subvenir autant que possible aux besoins de chacun ») et de lutte contre la pauvreté et les inégalités sociales.

Une philosophie qui, depuis quatre ans, anime la dynamique ASBL bruxelloise (six équivalents temps plein, 350 membres actifs, une expérience unanimement reconnue dans le secteur du logement), pionnière d'un réseau en plein développement en Europe, de l'Ecosse à Londres, en passant par Gand et d'autres villes frappées par une même crise du logement qui sévit gravement depuis 2000.

Flambée des prix et spéculation

« Entre 2000 et 2011, les prix de l'immobilier à Bruxelles ont doublé, dénonce Geert De Pauw, avec des investisseurs privés qui achètent, revendent ou laissent des espaces inoccupés uniquement pour placer leur argent, mais aussi beaucoup de spéculation. C'est une pression continue sur un marché qui s'est par ailleurs fortement internationalisé. »

Se loger à Bruxelles est devenu un parcours du combattant, a fortiori pour les revenus les plus modestes. Les prix de location ont flambé, les logements sociaux manquent cruellement, et beaucoup de bâtiments sont dans un état précaire, voire insalubre. L'embourgeoisement urbain, cette fameuse « gentrification », menace les quartiers populaires. Pour les familles monoparentales ou nombreuses, les allocataires sociaux et les migrants, décrocher un habitat décent à prix accessible relève du parcours du combattant : « D'un côté, ces personnes sont confrontées à la discrimination ; de l'autre, leurs revenus sont insuffisants pour oser espérer un jour acquérir un bien », regrette le coordinateur.

Dans le Vieux
Quartier de
Molenbeek, Yasmina
et ses voisins sont
devenus, depuis 2016
co-propriétaires d'un
immeuble à basse
énergie. L'Ecluse est
le premier projet
du mouvement
Community Land
Trust en Europe
continentale



Il y a bien l'Alliance-habitat, un vaste programme visant notamment la construction de 4 000 logements (dont 3 000 sociaux et 1 000 moyens) en Région bruxelloise et d'autres actions publiques via le Fonds du logement (des crédits sociaux, des aides locatives, etc.), mais cela reste encore nettement insuffisant.

« Nous, nous arrivons avec un modèle d'habitat alternatif basé sur la propriété commune du terrain avec trois principes de base », explique-t-on au Community Land Trust Bruxelles. Un : la séparation du sol et du bâti. « Je suis propriétaire de mes murs, mais pas de mon terrain », comme le résume Yasmina. Ainsi, le CLT acquiert, possède et gère des terrains via une emphytéose, un bail de très longue durée (99 ans) ou via un droit de propriété temporaire dit « de superficie » et qui court sur 50 ans maximum. Il y construit des logements avec l'aide des pouvoirs publics qu'il vend ensuite à des particuliers. « Comme la valeur du sol n'est plus prise en compte, le logement est alors moins cher », résume Geert De Pauw.

Deux : le bien reste durablement et prioritairement accessible aux revenus les plus bas. Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre son bien, il doit le faire à un prix plafonné. « Il pourra récupérer la totalité de ce qu'il a investi et 25% de plus-value maximum. »

Enfin, troisième principe : la gestion tripartite. Le CLT, c'est à la fois une ASBL et une fondation, cogérées de manière équitable par ses membres, les pouvoirs publics et les représentants de la société civile (riverains et associations partenaires).

Une communauté de propriétaires

Actuellement, huit projets sont menés dans cinq communes (Molenbeek, Anderlecht, Bruxelles Ville, Schaerbeek et Laeken), avec une centaine de logements à la clé. Les uns sont terminés ou en passe de l'être, les autres toujours en phase d'élaboration. « Entre la constitution des groupes de propriétaires, le processus participatif, les appels d'offre, les procédures d'octroi des permis, les retards de chantier, plusieurs années peuvent s'écouler entre l'achat du terrain et le démarrage effectif de la construction. On progresse bien, mais pas toujours aussi vite que nous le voudrions », admet le coordinateur.

Pour ce faire, l'association peut compter sur l'appui essentiel du Fonds du logement, lequel octroie des crédits hypothécaires à taux réduits et joue le rôle de promoteur (aide à l'élaboration du cahier des charges, passation des marchés, financement, construction et vente du bâtiment).

« Ce modèle nous intéresse à double titre, explique Ilknur Kurtgol, cheffe du projet CLT au Fonds du logement. D'une part, il permet de créer des logements de qualité et abordables financièrement et s'avère complémentaire avec l'ensemble de nos services. De l'autre, c'est la dimension participative et citoyenne portée par une équipe professionnelle, bien ancrée sur le terrain. »

Car le CLT Bruxelles ne fait pas que « produire des logements », il anime et encadre surtout une communauté de (candidats) propriétaires qui, depuis 2014, ne cesse de grandir.

Fin 2016, ils étaient 270, avec environ un tiers de parents célibataires avec enfants et près de la moitié originaires de quatre pays : la Guinée, le Maroc, la Belgique et la RDC.

« Avant de se lancer dans un groupe-projet, on nous demande de constituer une épargne. C'est un montant symbolique de 10 euros placé chez Credal, qui marque notre engagement et sera pris en compte plus tard dans l'achat », explique Yasmina.

Après quoi, le CLT organise des cycles de formation en partenariat avec des associations spécialisées autour de l'achat d'un logement, de l'énergie, de la gestion d'un budget d'épargne, etc. « On apprend à se connaître, à penser collectif, à réfléchir à nos droits, au vivre ensemble, à la future copropriété. C'est un processus sur le long terme qui est passionnant », ajoute la jeune copropriétaire de L'Ecluse, à Molenbeek.

« Il y a un accompagnement sur la durée, une implication des acquéreurs sur le projet architectural, les espaces communs, la dimension urbanistique. C'est un vrai travail participatif », ajoute Ilknur Kurtgol.

Avec, en parallèle de chaque projet de construction, des partenariats au long cours menés avec des organisations sur le terrain (Vie Féminine, le Ciré, Bruxelles environnement, l'ASBL Convivence, les maisons de quartier, ...) et autour d'un public-cible. Ici, c'est un jardin semi-public. Là, un projet ambitieux autour de l'émancipation des femmes. Plus loin, une collaboration avec des gardiens de parc, des personnes à mobilité réduite ou l'insertion de jeunes via le sport.

« On vit dans une société tellement cloisonnée où règne le chacun pour soi. En me lançant dans le projet Arc-en-Ciel (32 logements, un jardin communautaire et un espace associatif à Molenbeek), j'ai non seulement la perspective de devenir propriétaire, ce qui jusqu'ici me paraissait impensable, mais je suis engagée dans une grande aventure collective », raconte Karima Lakhmigue, 42 ans, qui vit seule avec sa fille dans un logement social.

Rue Vandenpeereboom, le permis d'urbanisme est en cours. Le chantier a pris du retard. Mais les familles de l'Arc-en-Ciel, elles, vont de l'avant. Chasse aux œufs sur leur futur terrain, opération de nettoyage du quartier, organisation d'une brocante et du Bazar Festival, « on s'approprie les lieux, crée des liens avec les voisins, c'est gai », ajoute Karima.

« Dans chaque projet, on sent un élan, se réjouit Geert De Pauw, avec forcément des lenteurs, des gens qui abandonnent, des moments de découragement, mais on avance. »

L'équipe du CLT Bruxelles poursuit par ailleurs sa réflexion pour pérenniser les projets, inventer de nouveaux modes de financement (dons, mécénat, crowdfunding), développer des projets de mobilité douce et partagée (leasing de vélos, parking et voiture partagée) et étendre ailleurs en Europe ce modèle d'accès à la propriété.

Un modèle alternatif et inspirant qui constitue une réponse à creuser face à cette inquiétante crise du logement et aux dérives de la spéculation immobilière. — **Hugues Dorzée**

En savoir +

communitylandtrust.wordpress.com