

Community Land Trust

Plateforme CLT-B



www.community-land-trust.be

I. Inspiration et historique

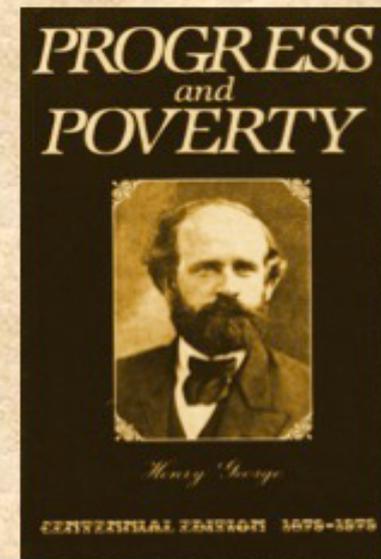
Rethinking Land Values: Henry George (1839-1897)



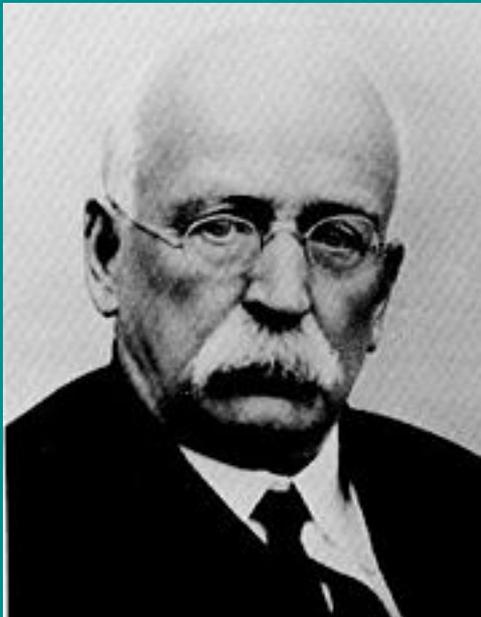
“ This, then, is the remedy for the unjust and unequal distribution of wealth apparent in modern civilization, and for all the evils which flow from it: We must make land common property.”

Progress and Poverty (1879):

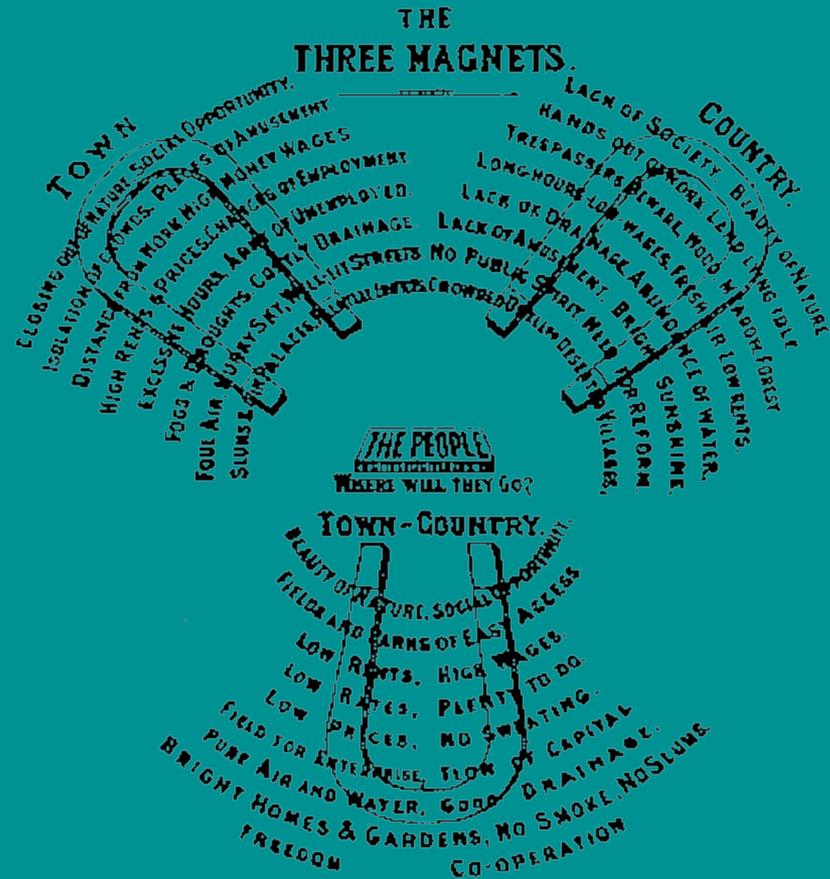
- **Speculation and monopolization of land are the principal sources of inequality and poverty**
- **A single tax on land, capturing for society the “unearned increment” of socially-created value**



Ebenezer Howard en Letchworth Garden City



- * 1850-1928
- * Garden Cities of Tomorrow
- * Voordelen stad en platteland combineren



New Communities inc. Albany, Georgia (1969)



- Prototype moderne community land trust
- Landbouwgemeenschap

2. Wat is een Community Land Trust, en hoe werkt het?

Les **Comunity 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.**

Instrumenten

1. Land in eigendom van de trust
2. Scheiding eigendom grond en eigendom woningen
3. Eeuwigdurende betaalbaarheid voor lage inkomens
4. Le trust est géré par la “communauté”
5. Responsabilité de la terre et des hommes

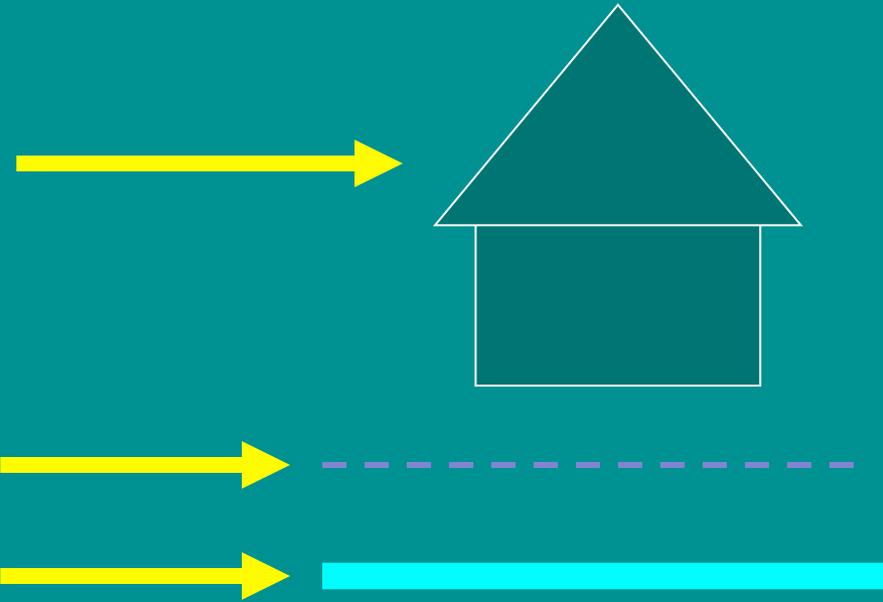
I. Trust is eigenaar van grond

- Trust verwerft en behoudt grond ten behoeve van gemeenschap en individuele leden gemeenschap.

Onbebouwde terreinen (bv.wijkcontracten)
Bestaande woningen (via aankoopsubsidie)

2. Scheiding eigendom grond en eigendom woning

- **Gebouw** is eigendom van de bewoner (met alle rechten van eigenaar)
- Grond wordt **geleased**
- **Grond** is eigendom van CLT



recht van opstal, erfpacht
Voorbeelden: Louvain-la-Neuve, Etterbeek,
Fesocolab,...

3. Eeuwigdurende betaalbaarheid voor laagste inkomens

- **Woningen betaalbaar maken:**
Trust geeft subsidie bij aankoop (grondwaarde)
- **Woningen betaalbaar houden:**
- Bij herverkoop:
 - Trust koopt huis aan marktwaarde (voorkooprecht)
 - Subsidie en 75% meerwaarde blijft binnen trust
 - Oorspronkelijke waarde en 25 % meerwaarde naar verkoper (+ waarde verbeteringswerken)
 - Trust verkoopt opnieuw: subsidie en deel van meerwaarde gaat naar volgende koper

4. Verouillage perpétuel des subsides

Exemple fictif sur base d'un logement au prix du marché en 2000 : 150.000 €



Prix du marché en 2010 : 210.000 €



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



Valeur perçue en € par la 1^{ère} famille
135.000 € (120.000 € + 25% de la Plus-value)

Valeur perçue en € par le CLT
3.600 € (6% de la Plus-value)

 Valeur patrimoniale

4. Blijvende verankering van de subsidies

Fictief voorbeeld op basis van de marktwaarde van een woning in 2000: 150.000 €



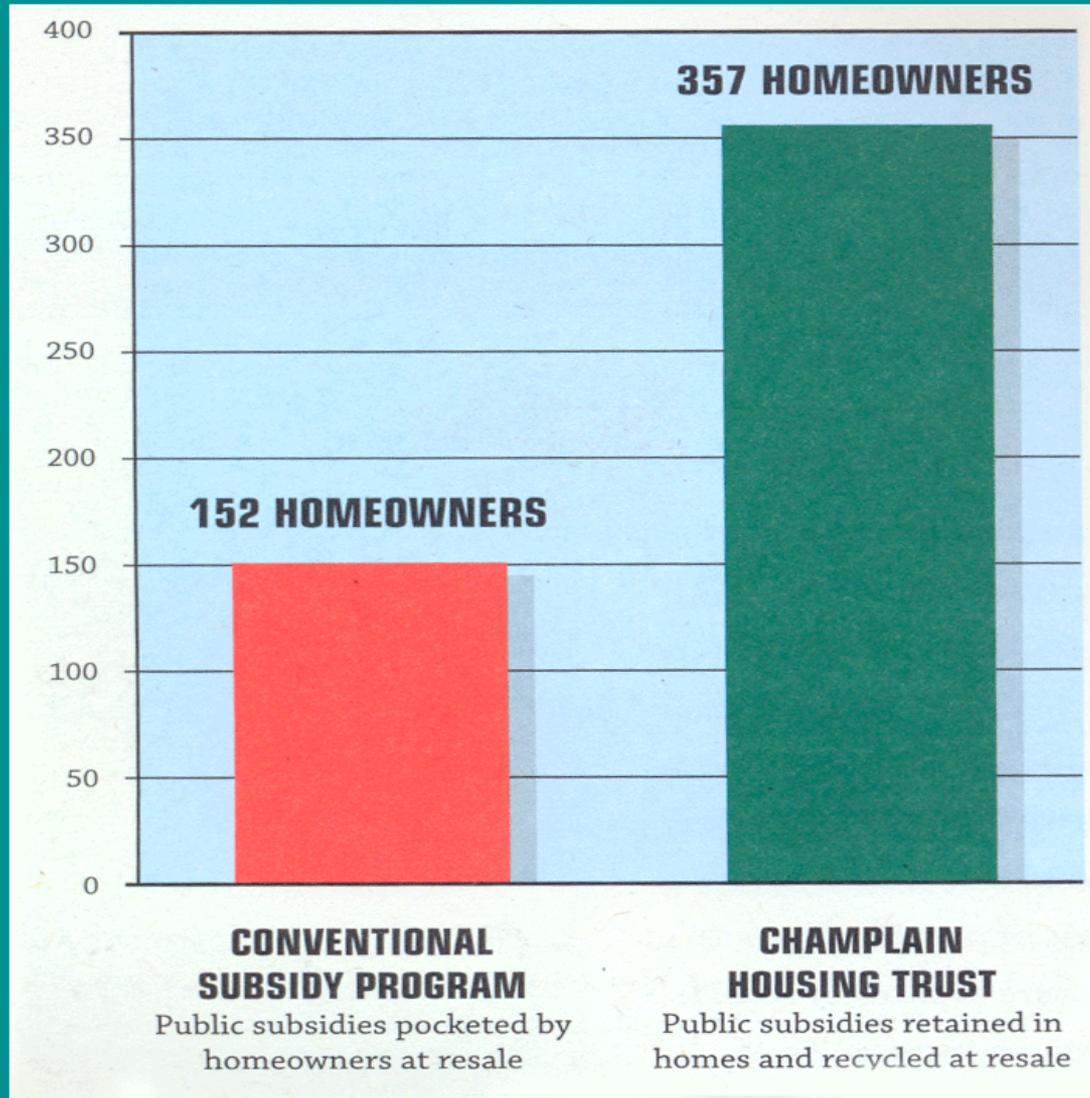
Marktprijs in 2010 : 210.000 €



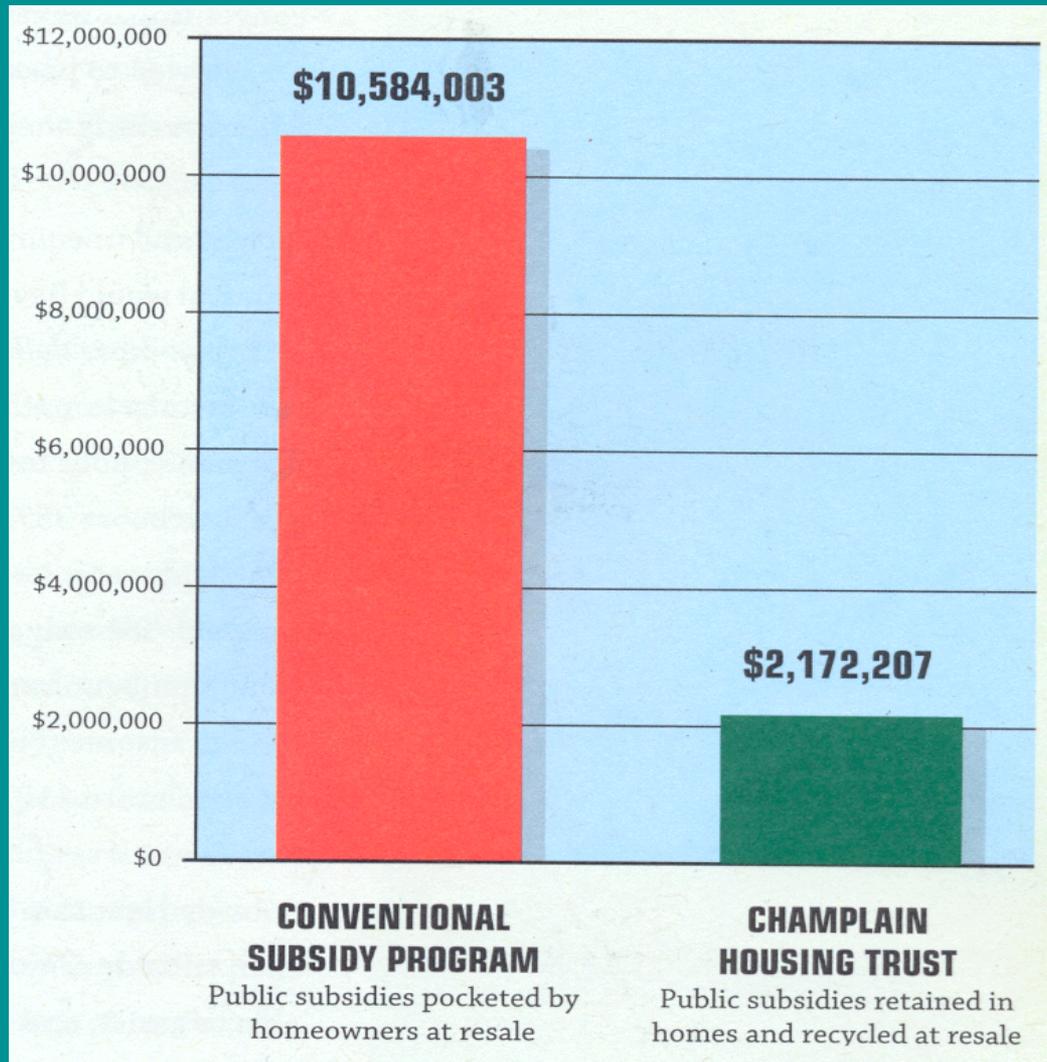
Het grootste deel van de meerwaarde blijft verankerd in CLT-patrimonium



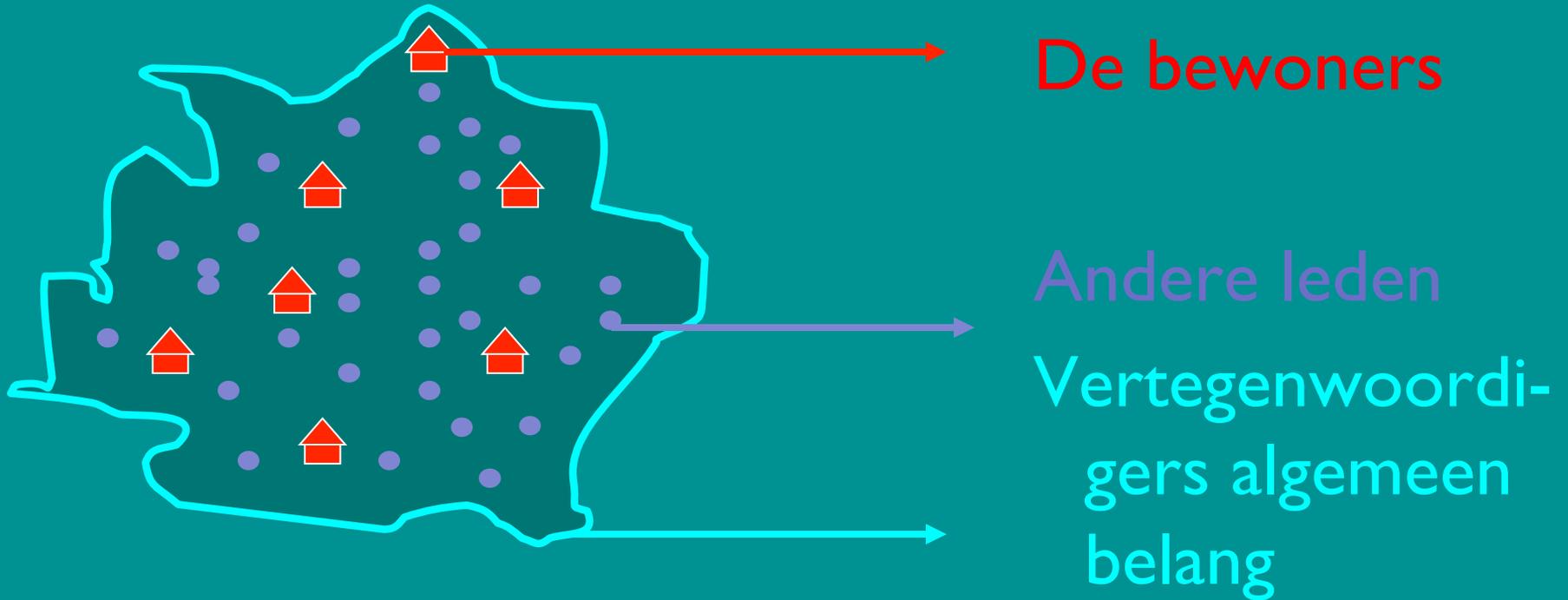
Comparatif de l'accès à la propriété pour des familles à faibles revenus sur base d'un montant global d'aides publiques de 2.172.207 \$ sur le marché classique et dans le CLT Champlain



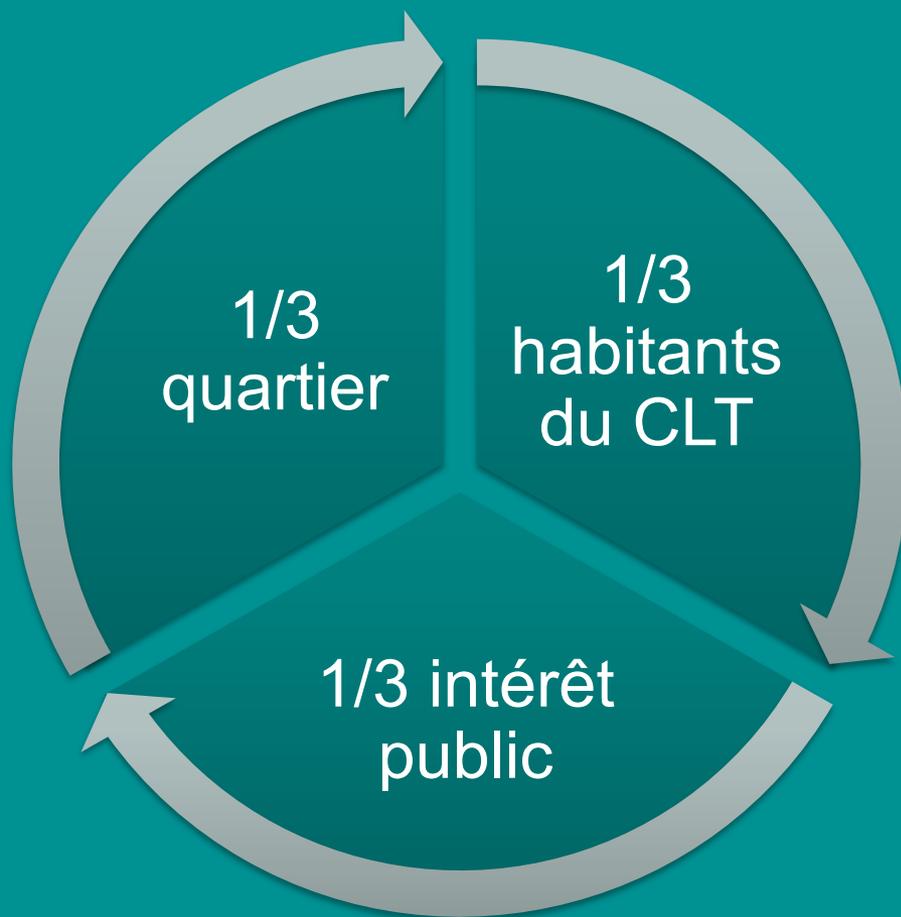
Comparatif du soutien public nécessaire pour permettre à 357 familles à faibles revenus de devenir propriétaires sur le marché classique et dans le CLT Champlain



4. De trust = de gemeenschap



Le conseil d'administration du CLT est composé des acteurs de notre société pour une gestion du sol en tant que bien commun inaliénable.



5. Stewardship

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

3. Een voorbeeld uit Amerika: Champlain Housing Trust in Burlington (Vermont)

Burlington

- 400 km au Nord de New York
- 30 000 habitants
- Années 80: afflux d'acheteurs pour des secondes résidences
- Les familles locales n'ont plus accès à leurs lieux de vie



L'organisation gère

- 1500 logements en locations
- 430 logements en propriétés mixtes
- 115 appartements en coopératives
- 6000 m² de surface commerciale
- Des espaces publics verts



Mixité de publics et de types d'accès à l'usage

- Locatif
- Propriété (plus-value partagée)
- coopérative

- => Mixité du territoire: des personnes aux revenus diversifiés cohabitent sur un même territoire



Mixité fonctionnelle du bâti

- Logement
- Espaces collectifs
- Lieux de production sociale...



4. Haalbaarheidsstudie Brussel

Une étude de faisabilité ancrée dans le concret

Etude théorique

- Etude CLT aux USA et ailleurs
- Choix du modèle juridique
- Projections financières
- Planning

Création et lancement du Community Land Trust

- Rédaction des statuts
- Rédaction règlements
- Compositon : membres et organes de gestion

Echantillons témoins

- Etude immobilière : aspects financiers, fiscaux,...
- Etude juridique: choix formules de vente
- Etude capacités familles

Montage d'opérations pilotes

- Mise en place partenariat
- Preparer achat terrains
- Composition groupe propriétaires
- programme architectural et urbanistique

Recommandations pour Bruxelles

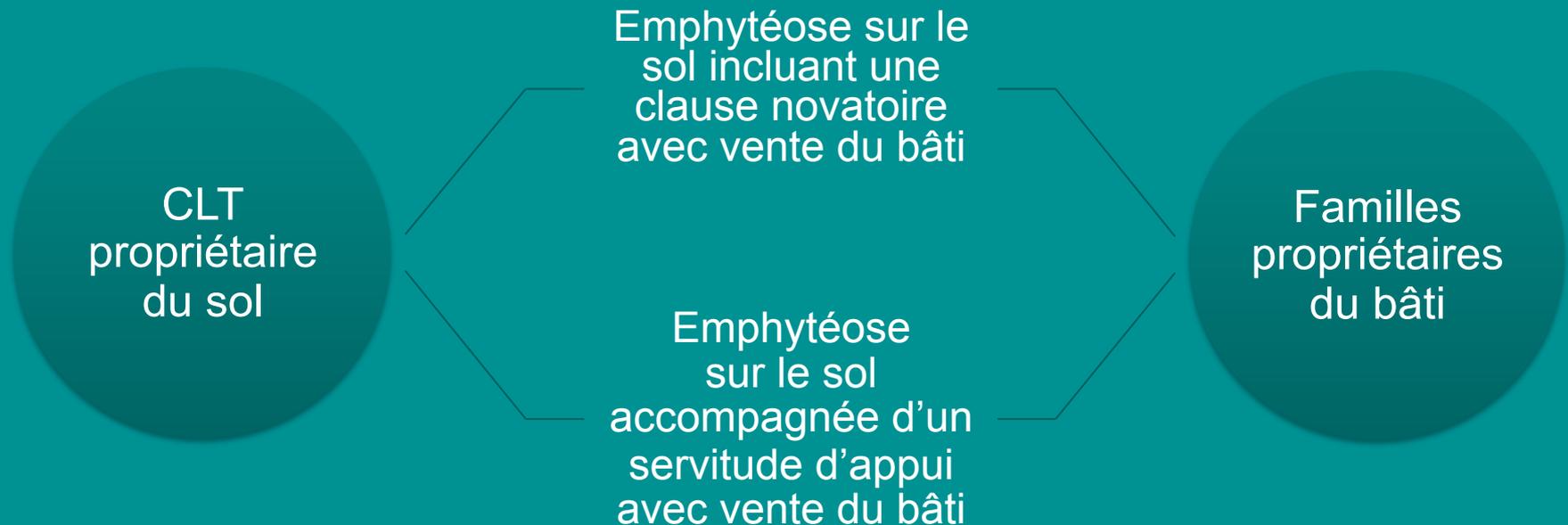
1. Samenwerking rond projecten
2. Séparation du sol et du bâti
3. La structure du Community Land Trust
 - La gestion du Community Land Trust
 - Les relations de propriété et d'usage du sol
 - Financement de la structure
4. Conclusion

Samenwerking rond projecten

- Bouwheer: Woningfonds, Habitat et Humanisme, aankoopgroep met CLT als gedelegeerd bouwheer
- Voorbereiding en begeleiding kopers: via spaargroepen, verenigingen integratie via wonen
- Leningen: Brussels Woningfonds
- Communicatie en samenwerking met buurt: lokale verenigingen, buurtcomités
- Projectcoördinatie: Community Land Trust

Séparation sol / bâti

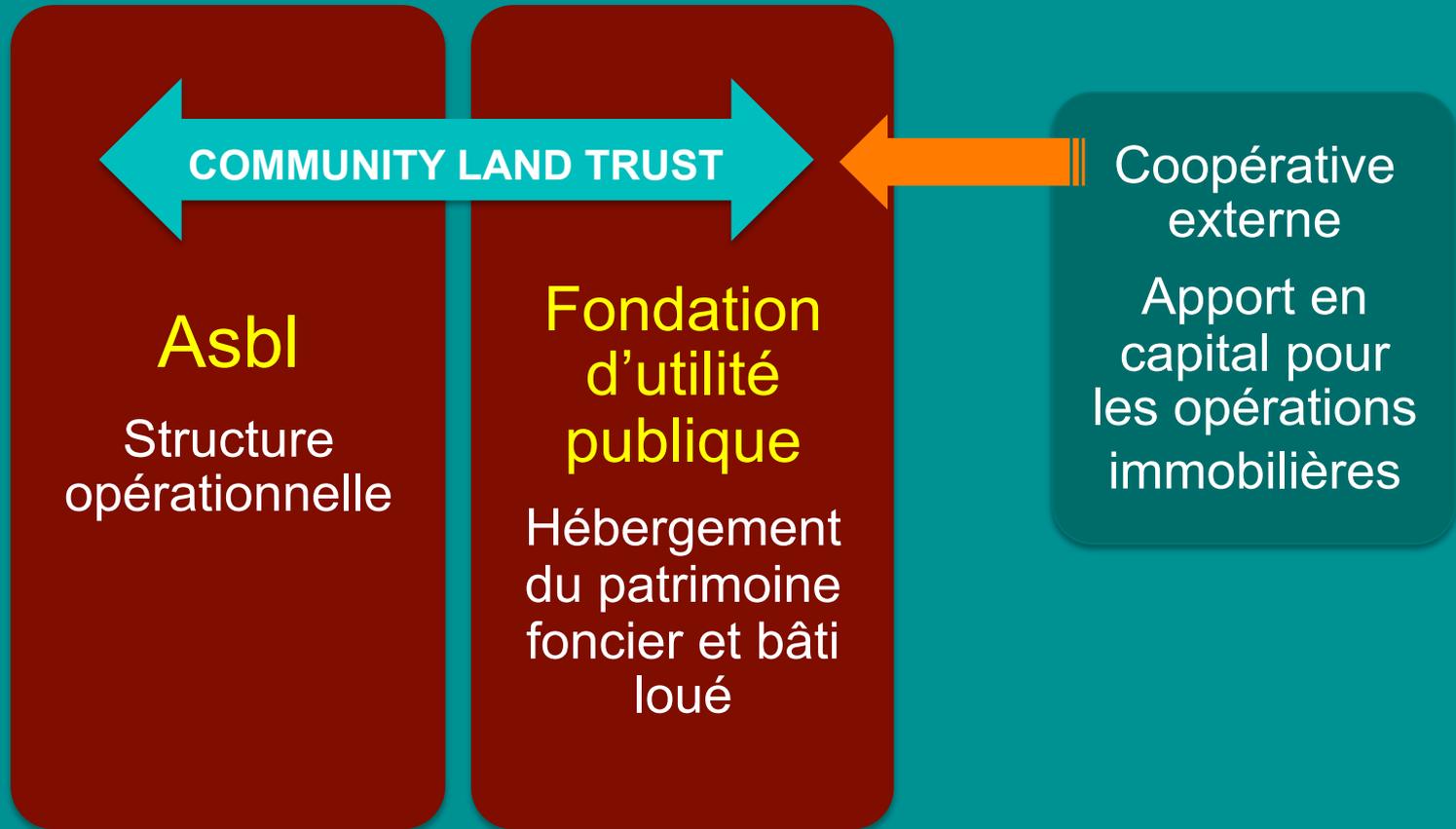
Relations entre propriétaires



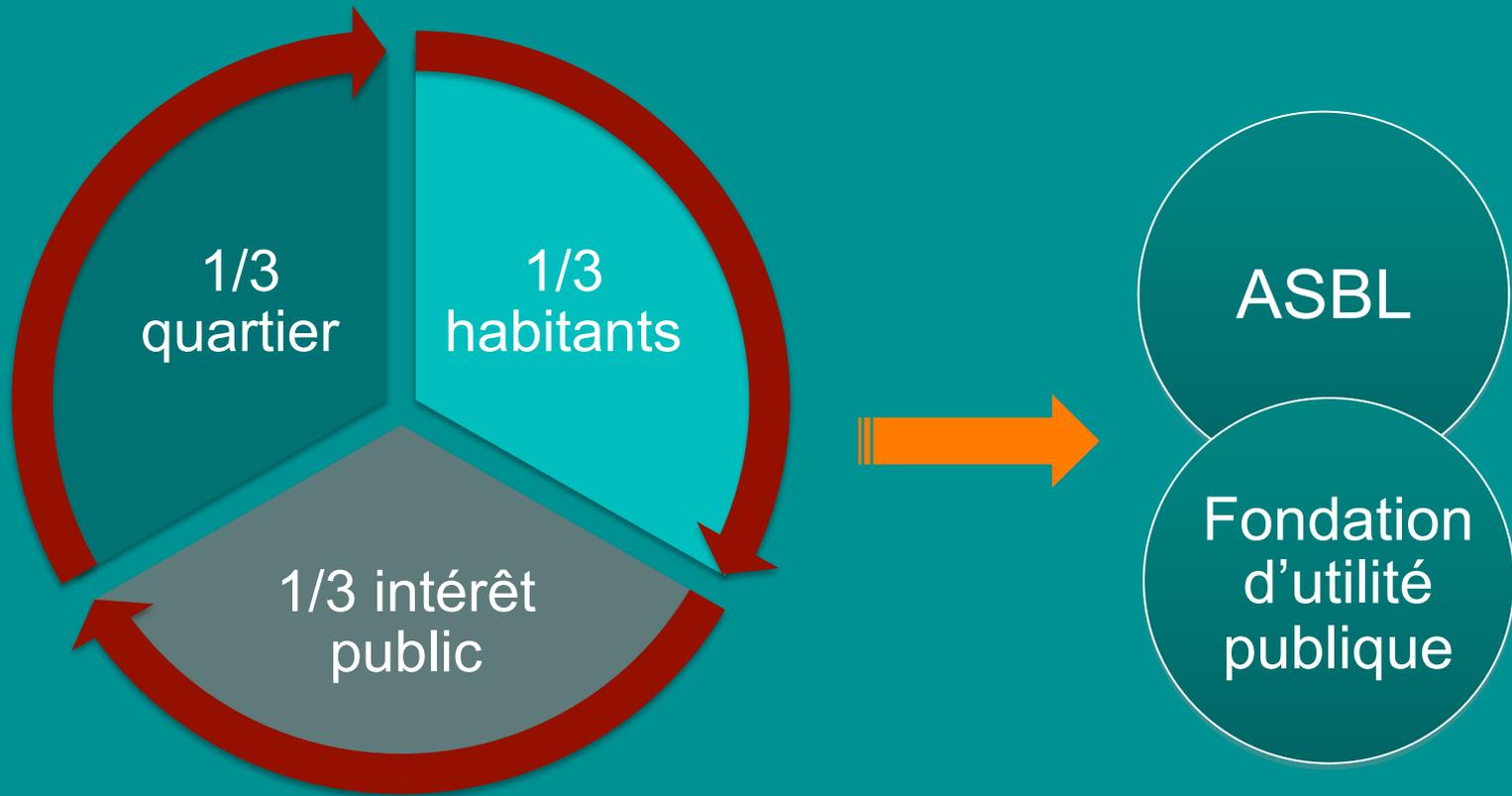
Séparation sol / bâti

- Deux mécanismes possibles ont été retenus:
 - 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 même 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.)

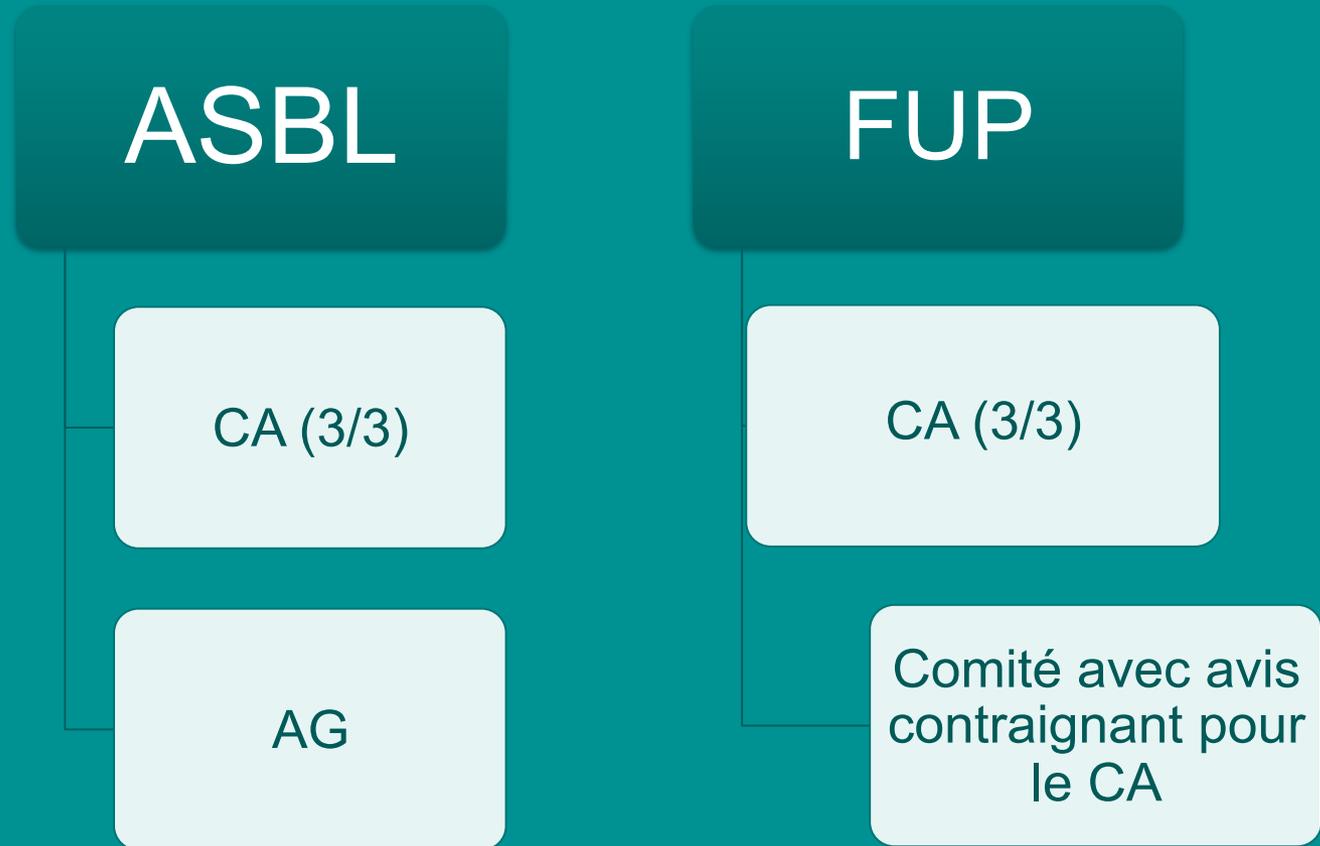
Structure du CLT



Gestion du CLT (multi-structures)



Organes de gestion



Relation de propriété et d'usage entre l'asbl et la fondation



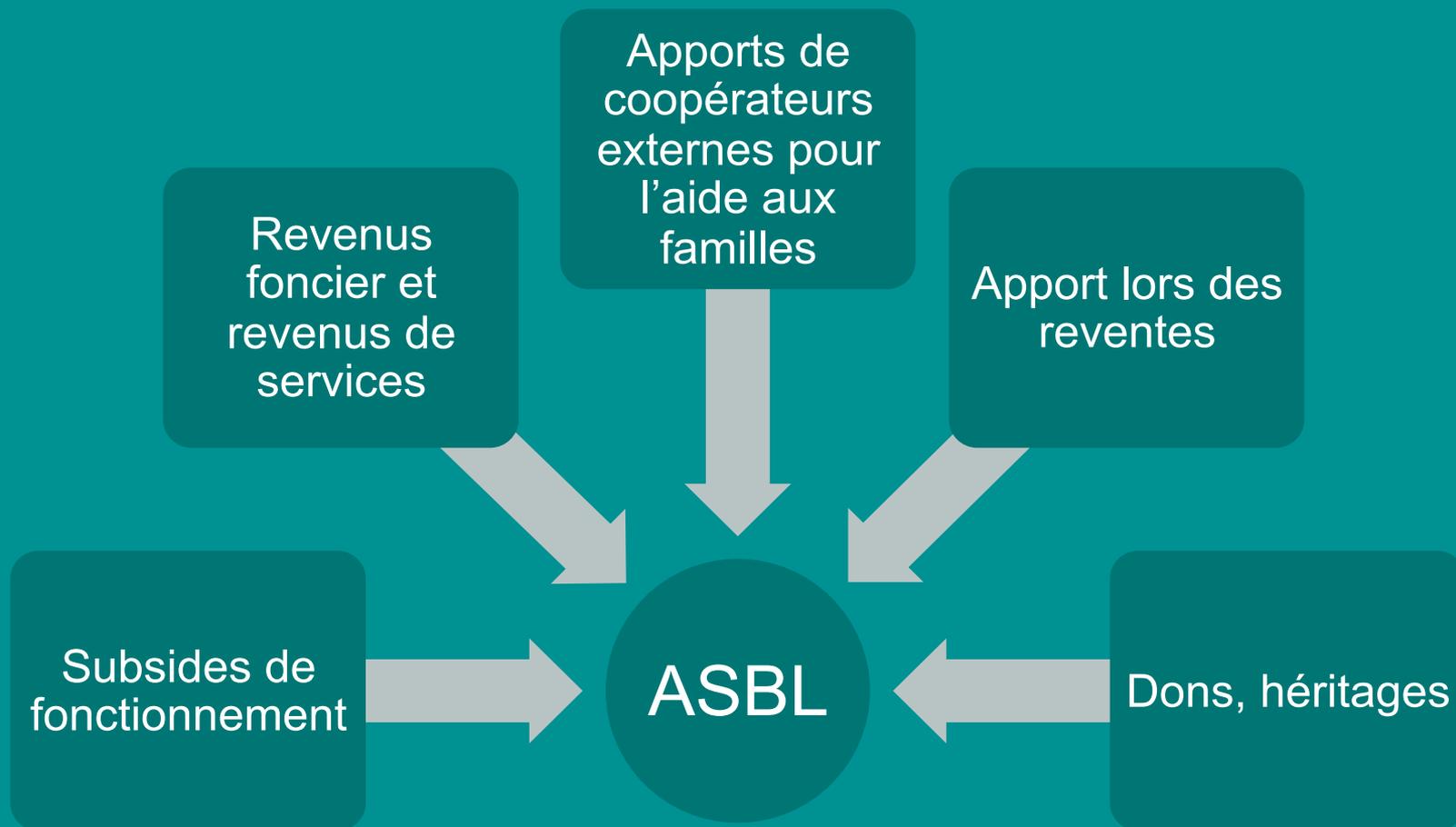
Relation entre FUP et ASBL + impact fiscal



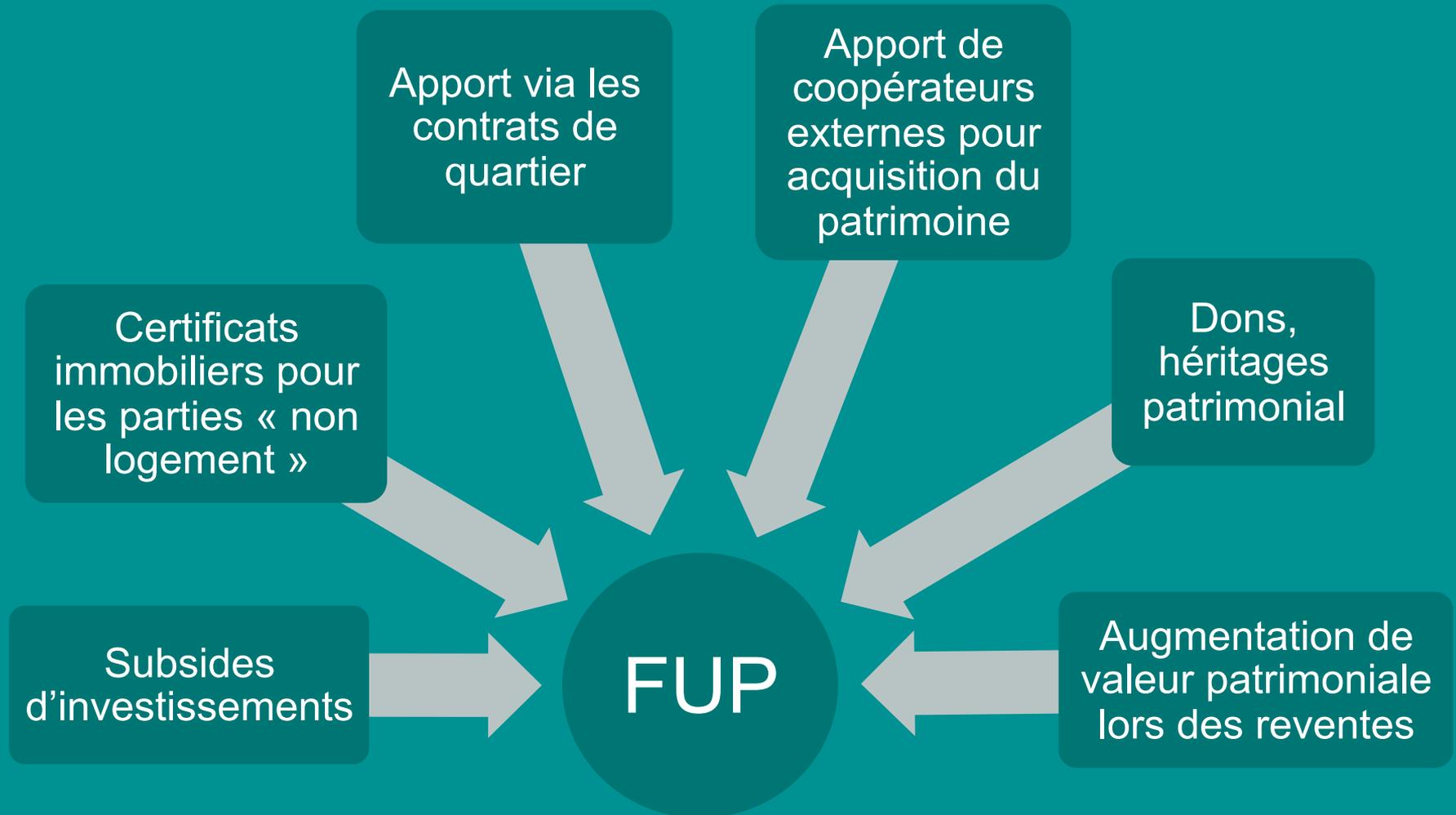
- *FUP soumise à l'impôt des personnes morales (IPM)*
- *Pas de taxation sur le patrimoine*
- *En cas de cessation d'activité, retour possible vers les pouvoirs publics*
- *Libéralités autorisées vers l'asbl*
- *But : Acquisition d'un patrimoine foncier*

- *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*

Financement de l'ASBL



Développement du patrimoine de la FUP



5 projecten in onderzoek

- Au Quai (Molenbeek)
 - Groepswonen, SVK-woning, repetitielokalen, zaaltje
 - Zelfbouw
- Vandepereereboom (Molenbeek)
 - 30-tal woningen, 2 gemeenschapslokalen
 - Bouwheer woningfonds
 - Spaargroep in oprichting

5 projecten in onderzoek

- Slachthuisite (Anderlecht)
 - 30-tal woningen (boven winkels)
 - Privé-eigenaar, promotor Habitat et Humanisme
- Verheydenstraat (Anderlecht)
 - 8 woningen en zaal
 - Eigenaar parochie. Gemeenschappelijke aankoop?
- Liedts (Schaarbeek)
 - 8-tal gemeenschapswoningen bejaarden
 - Bestaande woningen worden geïntegreerd in project

CONCLUSIONS

Pour les familles

- 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

Pour les pouvoirs publics

→ 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
- Le quartier s'implique dans 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)



“We are the developer that doesn’t go away”

Connie Chavez, Executive Director

Sawmill Community Land Trust

