

Les Community Land Trusts

Un outil innovant pour concrétiser le droit à un logement décent ?

Mémoire réalisé par
Thibault Leroy

Promoteur(s)
Olivier De Schutter

Année académique 2013-2014
Master en droit (horaire décalé)

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une œuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une œuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette œuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

*« Nous pouvons essayer de créer un monde
sans pauvreté. Ce serait magnifique »*

Muhammad Yunus

Tous mes remerciements vont à Olivier De Schutter pour avoir accepté d'encadrer ce mémoire ;

A Benjamin Erarts, Nathalie Martiat et Geert De Pauw pour leur relecture attentive ;

A toute l'équipe de Buenos Aires ;

Merci.

TABLE DES MATIERES

RESUME.....	10
MOTS-CLES.....	13
INTRODUCTION	14
A – LES COMMUNITY LAND TRUSTS	17
EN TROIS MOTS.....	17
LES RACINES.....	18
<i>Les sources d'inspiration</i>	<i>19</i>
<i>New Communities Incorporated</i>	<i>21</i>
<i>La phase de construction progressive.....</i>	<i>22</i>
<i>La phase de développement</i>	<i>22</i>
<i>La diffusion dans tous les Etats-Unis et à l'étranger.....</i>	<i>23</i>
CARACTERISTIQUES PRINCIPALES.....	26
<i>Dissociation de la propriété du sol de celle du bâti.....</i>	<i>27</i>
<i>Existence d'une personne morale sans but lucratif.....</i>	<i>27</i>
<i>Accessibilité perpétuelle des logements sans subside complémentaire</i>	<i>28</i>
<i>Ouverture de l'affiliation aux habitants de la communauté.....</i>	<i>28</i>
<i>Gestion tripartite.....</i>	<i>29</i>
<i>Responsabilité perpétuelle.....</i>	<i>29</i>
<i>Intendance (stewardship).....</i>	<i>30</i>
RESULTATS.....	30
<i>Bénéfices pour la communauté.....</i>	<i>31</i>
<i>Bénéfices pour les individus</i>	<i>35</i>
<i>Autres avantages</i>	<i>36</i>
<i>Faiblesses du modèle</i>	<i>36</i>

B - GUIDE JURIDIQUE POUR LA CONCEPTION DE CLT EN BELGIQUE	39
DÉTERMINATION D'UN MODÈLE QUI TRANSPOSE LES CARACTÉRISTIQUES DES CLT EN DROIT BELGE ...	40
<i>Accessibilité perpétuelle des logements mis en vente.....</i>	<i>40</i>
<i>Dissociation de la propriété du sol de celle du bâti.....</i>	<i>42</i>
<i>Existence d'une personne morale sans but lucratif.....</i>	<i>45</i>
<i>Ouverture de l'affiliation aux habitants de la communauté.....</i>	<i>46</i>
<i>Gestion tripartite.....</i>	<i>47</i>
<i>Responsabilité perpétuelle.....</i>	<i>47</i>
<i>Intendance</i>	<i>48</i>
DEFINITION DES OPTIONS DU CLT.....	48
<i>Les conditions d'admission</i>	<i>48</i>
<i>Les conditions de transmission (entre vifs et en cas de décès).....</i>	<i>49</i>
<i>Les conditions d'occupation</i>	<i>52</i>
<i>Durée de la superficie.....</i>	<i>52</i>
<i>Terme de la superficie.....</i>	<i>53</i>
CADRE LEGAL ET FISCAL DE LEGE LATA	54
<i>Acquisition d'immeubles.....</i>	<i>54</i>
<i>Construction - Maîtrise d'ouvrage.....</i>	<i>55</i>
<i>Vente des constructions et reventes ultérieures.....</i>	<i>57</i>
C - PROPOSITION DE NOUVEAU CADRE JURIDIQUE.....	61
DANS LE CODE DU LOGEMENT	61
<i>Une définition des CLT.....</i>	<i>61</i>
<i>Un encadrement légal des conditions CLT.....</i>	<i>63</i>
EN DROIT CIVIL	64
<i>Un nouveau droit réel adapté.....</i>	<i>64</i>
EN DROIT FISCAL	66
<i>Les questions de droit d'enregistrement.....</i>	<i>66</i>
<i>La TVA.....</i>	<i>69</i>

PRIMES	71
D – CONCLUSION	72
E- BIBLIOGRAPHIE	76
OUVRAGES	76
CHAPITRES D’OUVRAGE.....	76
ARTICLES DE PERIODIQUE	77
ETUDES, THESES, MEMOIRES.....	77
COMMUNICATION A CONGRES	78
SITES WEB.....	78

Résumé

Les Community Land Trusts (CLT) représentent un outil innovant pour favoriser l'accès des ménages à bas revenus à la propriété immobilière en faisant du foncier un bien commun.

Puisant son inspiration dans le Single-Tax Movement, dans le Mouvement des droits civiques et dans les mouvements pacifistes, le modèle s'est développé aux Etats-Unis d'abord progressivement avant de connaître depuis les années nonante une croissance exponentielle jusqu'à devenir un véritable mouvement représentant plus de 200 organisations et de 7.000 logements.

Chaque CLT s'est structuré de façon à s'adapter au mieux à son contexte, mais il est possible de dresser sept caractéristiques qui forment l'essence de ce que la littérature américaine appelle le « *CLT classique* ». Il s'agit de l'existence d'une personne morale sans but lucratif, de la dissociation de la propriété du sol de celle du bâti, du caractère permanent de l'accessibilité des logements (et du verrouillage corrélatif du subside), de la responsabilité perpétuelle, de l'intendance, de l'ouverture de l'affiliation, et de la gestion tripartite.

Les résultats obtenus aux Etats-Unis démontrent que ce dispositif atteint ses objectifs, que ce soit vis-à-vis de la communauté (rester efficace sur le long terme, revente après revente ; assurer la pérennité du subside investi ; permettre la stabilité résidentielle) ou des particuliers (favoriser l'accès à la propriété ; créer de la prospérité individuelle ; encourager la mobilité choisie). Le principal bémol du modèle consiste en son incapacité à toucher les plus pauvres parmi son public.

La capacité des Community Land Trusts à réaliser ces objectifs semble indiquer qu'ils seraient un outil approprié pour développer le logement social acquisitif en Belgique. D'autant plus que le CLT bruxellois propose un mécanisme intéressant pour atteindre même les ménages les plus pauvres.

Pour concevoir un Community Land Trust en droit belge, nous proposons de créer une structure duelle, composée d'une Association Sans But Lucratif (ASBL) et d'une Fondation d'Utilité Publique (FUP).

L'association réalisera toutes les activités de l'organisation, tandis que le patrimoine foncier sera hébergé dans la fondation.

L'ASBL assurera donc la gestion des opérations de vente, la recherche de nouveaux projets, l'encadrement des habitants, la communication, toutes les activités de *back-office*...

Son affiliation sera ouverte à toute personne intéressée, sur son territoire, et son Conseil d'Administration sera composé paritairement de représentants des habitants, des membres de la communauté et des pouvoirs publics. L'ASBL désignera les administrateurs de la FUP.

L'accès au dispositif CLT sera réservé aux ménages entrant dans les conditions d'accès au logement social. Notons que les conditions d'admission ne doivent être respectées par un ménage que lorsqu'il achète un logement CLT. Il peut voir ses revenus augmenter par la suite sans que cela n'affecte plus son droit.

Le CLT vendra un droit de superficie sur le terrain couplé à un droit de propriété sur les constructions. Ces droits sont transmissibles par héritage, peu importe le revenu ou la situation patrimoniale de l'héritier. L'acte notarié de vente reprendra toutes les conditions d'occupation et de transmission du bien. Ces conditions ont essentiellement pour objectif d'assurer que le bien soit occupé par des familles à faibles revenus et reste accessible pour les générations futures.

Les acquéreurs pourront revendre leur bien quand ils le souhaitent. Dans ce cas, le CLT s'engage à consentir une nouvelle superficie au profit du nouvel acquéreur.

S'ils restent dans le bien, les ménages bénéficient d'une superficie de 30 ans prolongeable jusqu'à 50 ans. Ce modèle, s'il peut sembler complexe de prime abord, permet de garantir au mieux les intérêts de chaque partie : les ménages peuvent transmettre le bien par héritage et, s'ils ne décèdent pas, ils peuvent rester 50 ans dans le bien. Tandis que les pouvoirs publics ont la garantie que, en cas d'héritage au profit d'une personne qui n'est pas dans les conditions d'accès au logement social, le bien revienne relativement rapidement dans le giron du CLT.

Une fois le CLT constitué, et ses règles définies, il pourra procéder à l'acquisition, à la construction, ou à la vente d'immeubles.

En cas d'acquisition d'immeubles, le CLT ne sera pas soumis à la législation sur les marchés publics, et pourra bénéficier d'une fiscalité avantageuse si l'acquisition se fait à titre gratuit.

Lors de la construction d'un bâtiment, le CLT devra respecter non seulement la législation sur les marchés publics mais également la loi Breyne, si elle s'applique au cas d'espèce. Il devra supporter la TVA, dont le taux pourrait, dans certains cas, être le taux réduit de 6%.

La vente d'immeubles sera soumise à la TVA ou aux droits d'enregistrement selon qu'il s'agit d'un immeuble neuf ou non. Tant le taux que l'assiette de ces deux impôts sont aujourd'hui incertains.

Considérant le caractère récent de l'implantation des CLT dans le paysage belge, qu'une zone de flou persiste sur différents aspects de leur fonctionnement n'est pas étonnant. Cependant, vu l'imminence des premières opérations bruxelloises et les enjeux que cela représente, notamment pour les ménages acquéreurs, il est urgent d'y apporter au plus tôt un éclaircissement.

Nous proposons donc une série d'initiatives, entre les mains des élus, qui permettraient de rendre plus efficace le travail des CLT et d'offrir plus de sécurité juridique aux acquéreurs :

- La création d'un droit réel spécifique pour les acteurs du logement social. Cela permettrait de renforcer largement le modèle CLT en droit belge.
- La détermination par la loi ou par un arrêté du Gouvernement des conditions d'admission à un logement CLT, ainsi que des conditions d'occupation et de transmission les plus contraignantes.
- L'insertion d'une définition des CLT dans les Codes wallon et flamand du logement. Nous avons soumis la définition suivante : *« Un Community Land Trust est une organisation sans but lucratif agréée par le Gouvernement qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains sur le territoire défini par ses statuts en vue de créer sur ces terrains des habitations accessibles pour des ménages à faibles revenus ainsi, éventuellement, que des équipements d'intérêt collectif. La vente se fera en dissociant la propriété du foncier de celle du bâti. Le Trust restera en permanence propriétaire des terrains, et transmettra un droit de propriété sur le bâti soutenu par un droit réel de jouissance sur le terrain.*

Les ménages acquéreurs d'un logement Community Land Trust répondent à des conditions d'admission déterminées par le gouvernement.

Ils ont tous les droits liés à la propriété, mais sont contraints de respecter des conditions d'occupation et de transmission déterminées par le Community Land Trust ou, le cas échéant, par la loi. Ces conditions prévoient notamment que le prix de revente est déterminé par une formule qui garantit que le logement sera toujours accessible par un ménage à faibles revenus.

Toute personne résidant sur le territoire d'action du Community Land Trust peut en devenir membre. Le conseil d'administration est composé paritairement de représentants des habitants du Community Land Trust, des autres membres du Community Land Trust et des pouvoirs publics.

Le Community Land Trust devra toujours faire l'arbitrage entre les besoins des propriétaires et ceux de la communauté, en étant particulièrement attentif aux intérêts des générations futures.

Le Community Land Trust peut prendre la forme d'une structure duelle, avec une Fondation d'Utilité Publique qui serait propriétaire du patrimoine foncier ».

- L'intégration des CLT à la liste des opérateurs publics du logement qui peuvent vendre un immeuble neuf au taux de TVA réduit. Cette intégration est indispensable pour faire cesser la discrimination actuelle.
- La rédaction par le ministre des Finances d'une circulaire déterminant le taux et l'assiette des droits d'enregistrement et de la TVA auxquels sont soumises les opérations CLT. En attendant, nous ne pouvons qu'encourager les CLT à demander des décisions anticipées.
- La possibilité pour les CLT d'encaisser les primes régionales pour l'énergie, la rénovation, ou le logement passif actuellement dirigées vers les particuliers.

Mots-clés

Community Land Trust – Alliance foncière – Droit à un logement décent – Innovation – Démembrement de la propriété immobilière – Droit de superficie – Dispositif antispéculatif

Introduction

L'article 23 de la Constitution belge reconnaît à chacun le droit à un logement décent.

Alors que la pauvreté touche entre 15 et 20% de la population belge¹, que le prix des logements augmente bien plus vite que les revenus, qu'il n'existe aucune régulation des loyers, que la moitié des ménages de la capitale entre dans les conditions d'accès au logement social, que le déficit de logement social est criant², et que les moyens publics sont limités, cela ressemble aujourd'hui à un vœu pieux du législateur.

« Convaincu de la nécessité de diversifier les réponses publiques qui permettent de concrétiser le droit au logement des Bruxellois »³, le Secrétaire d'Etat bruxellois en charge du logement s'est intéressé dès 2009 au modèle des Community Land Trusts.

Né dans les années 70 aux Etats-Unis, ce mouvement s'est développé et progressivement étendu sur tout le territoire américain pendant trente ans.

Les Community Land Trust (CLT) sont des organisations gérées de manière collective par des représentants de leurs habitants, de la communauté et de l'intérêt public. Ils ont pour mission de favoriser perpétuellement l'accès à un logement abordable par les ménages les plus pauvres. Pour ce faire, le CLT bénéficie de subsides qui financent l'achat de terrains, et éventuellement une partie du bâti.

Les deux particularités de ce dispositif sont que le Community Land Trust reste perpétuellement propriétaire du foncier –faisant de la terre un *bien commun*– et vend uniquement la propriété du bâti, et que le prix de revente de ce bâti est limité, afin de garantir que des familles à bas revenus puissent toujours l'acquérir sans que des subsides supplémentaires ne soient nécessaires.

Ce modèle innovant de gestion de la terre, de soutien à la propriété immobilière et de financement du logement social a fait ses preuves aux Etats-Unis. Il est aujourd'hui largement

¹ Enquête « EU-SILC », voir Union Européenne (2011).

² Ainsi, à Bruxelles, 440 logements sociaux ont été construits entre 2002 et 2011, tandis que le nombre de ménages sur les listes d'attente est passé de 23.000 à 39.000...

³ Christos Doukeridis, interrogé dans RESolutions Europe (FMDV, 2014).

considéré comme le meilleur moyen de favoriser durablement l'accès à la propriété privée dans des régions où les prix de l'immobilier sont en forte croissance⁴.

Les Nations-Unies ont reconnu les vertus de ce modèle en décernant leur World Habitat Award au Champlain Housing Trust en 2008⁵. Depuis, de plus en plus de communautés urbaines s'y intéressent, et particulièrement en Europe⁶.

En favorisant l'accès à la propriété immobilière –et à ses avantages collatéraux en termes de lutte contre la pauvreté, de sécurité du logement ou de constitution de patrimoine– il peut en effet se révéler un complément intéressant au logement locatif social⁷.

En Belgique, ce concept a été porté par le dynamisme du secteur associatif et a bénéficié du soutien des pouvoirs publics dans les trois Régions du pays.

Alors que le Community Land Trust Bruxelles devrait bientôt concrétiser ses premières opérations et que de nouveaux CLT devraient voir le jour en Wallonie et en Flandre, il nous a semblé utile de l'étudier sous l'angle juridique.

Nous proposons de réaliser un guide juridique qui recense les enjeux de la transposition du modèle CLT en droit belge et présente le cadre légal et fiscal des opérations d'acquisition, transformation et vente d'immeubles.

Nous avons pu bénéficier de l'expérience du Community Land Trust Bruxelles, qui est le premier projet à adapter le modèle CLT au droit civil. Cela nous a permis de relever des enjeux concrets, de droit civil ou de droit fiscal. Nous formulons des propositions d'adaptation du cadre juridique concernant chacun de ces enjeux.

Nous espérons ainsi contribuer à la réflexion sur les solutions permettant de rendre aussi effectif que possible le droit à un logement décent.

⁴ Voir notamment Davis et Stokes (2009) ou Jacobus et Lubell (2007).

⁵ Ce prix récompense des projets qui : proposent des solutions pratiques, innovantes et durables aux problèmes actuels de logement confrontés par différents pays ; peuvent être transférés et adaptés afin d'apporter des solutions appropriées ; sont déjà mis en place (..) ; perçoivent l'habitat au sens large du terme, et présentent d'autres avantages (...).

Source : site Internet du Prix Mondial de l'Habitat, <http://www.worldhabitatawards.org/fr/>, consulté le 25/04/14.

⁶ Comme en témoigne notamment la participation du Community Land Trust Bruxelles à la conférence RESolutions qui a eu lieu à Paris les 3 et 4 juillet 2014. Voir Fonds Mondial des Villes (2014).

⁷ Le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale signale ainsi que le risque de pauvreté des locataires (33,1%) est environ trois fois supérieur à celui des propriétaires (8,8%) (source : http://www.luttepauvrete.be/chiffres_logements_sociaux.htm)

A – Les Community Land Trusts

« It's not just about the house, it's not just about the land, it's about the people » .

John Emmeus Davis.

En trois mots

Un Community Land Trust (ou CLT) est un organisme sans but lucratif qui vise à soutenir l'accès à la propriété immobilière de ménages à bas revenus en divisant le droit de propriété et en faisant du terrain un bien commun. Comme le dit Louise Crabtree, les CLT « souhaitent à la fois aider à rencontrer les besoins de ceux qui ne peuvent pas acquérir un logement approprié sur le marché, et promouvoir une philosophie spécifique en ce qui concerne la nature des droits de propriété sur la terre »⁸.

Le terme est parfois traduit en français par *Fiducie Foncière Collective*, ou *Alliance Foncière Régionale*. Nous proposons de conserver le nom anglais, qui a été privilégié dans les premiers modèles belges, et qui résume bien le modèle : *Community Land Trust*.

Community. Un CLT est une structure ouverte vers la communauté, vers son territoire d'action. Elle n'est pas réservée à ses habitants, au contraire toute personne intéressée peut en devenir membre. Son Conseil d'Administration, élu par les membres, est composé paritairement de représentants des habitants, de l'intérêt public et de la communauté au sens large (voisins, quartier, territoire...). Ce Conseil d'Administration tripartite vise à garantir que le CLT concilie toujours les intérêts de ses habitants et ceux de la communauté⁹. Les habitants participent donc à la gestion, mais ils ne peuvent pas décider seuls.

Land. Le modèle CLT est fondé sur la vision de la terre comme un bien commun. L'organisation va acquérir des terrains pour les affecter à des missions d'intérêt général. Son objectif principal est de permettre à des personnes à bas revenus d'accéder à la propriété immobilière, mais un CLT peut éventuellement proposer des logements à louer, des espaces commerciaux, des infrastructures communautaires... Parfois, il visera à préserver les fonctions relatives à l'agriculture, au paysage ou aux loisirs.

Trust. Le concept de Trust tel qu'utilisé dans les Community Land Trusts a une double signification. D'une part, il fait référence aux modèles de Trusteeship de Gandhi et de

⁸ Crabtree et al. (2012b)

⁹ Institute for Community Economics (1982)

Trusterty de Borsodi¹⁰. L'idée est que les membres du CLT élisent des *trustees*, qui ont la responsabilité d'assurer l'arbitrage entre les intérêts des habitants et de la communauté, tout en protégeant la terre ou la ressource naturelle d'une dégradation.

D'autre part, il définit le contrat de fiducie (trust en anglais) qui lie le CLT et les habitants. Ce contrat prévoit que lors de la transmission d'un logement CLT, l'acquéreur n'achète en fait que le bâti, sur lequel il dispose de tous les droits d'un propriétaire, droits transmissibles par héritage, tandis que le CLT conserve de manière perpétuelle la propriété du terrain. En outre, le transfert de propriété est limité dans le temps (en général pour 99 ans) et contient une série de contraintes par lesquelles les *trustees* peuvent s'acquitter de leur mission, la plus importante étant la limitation du prix de revente. Une formule définit le prix auquel le bien pourra être vendu afin de garantir qu'il soit toujours accessible à des ménages à faibles revenus¹¹.

Les racines

Déterminer les sources du CLT, isoler des personnes ou des mouvements déterminants, distinguer les CLT d'autres communautés de logement ayant émergé à la même époque, est un exercice éminemment subjectif. Nous proposons de nous référer à l'historiographie « officielle » proposée par le National CLT Network, reprise par John Emmeus Davis dans son cycle de conférences *Roots of CLT* et dans l'ouvrage de référence sur le sujet, l'excellent « *The Community Land Trust Reader* »¹².

Après nous être intéressé aux sources d'inspiration des CLT, nous présenterons brièvement New Community Incorporated, créé en 1969 à Albany, et aujourd'hui considéré

¹⁰ Pour Ralph Borsodi, « *No man or government has a moral title to the earth's ownership. If it is to be used (...) then it has to be treated as a trust. We have to hold the earth in trust* » (interview publiée en 1974 dans Mother Earth News)

¹¹ La formule déterminant le prix de revente est connue du ménage dès l'acquisition. Il s'agit généralement du prix d'acquisition initial augmenté soit de l'inflation soit d'une proportion de la plus-value acquise par le bien. Dans la construction de cette formule, le CLT doit réaliser l'arbitrage entre le besoin des ménages de se constituer un capital propre et la nécessité pour la communauté de garder les logements accessibles aux générations futures. Le CLT doit également veiller à donner un incitant au ménage pour qu'il entretienne son bien comme un propriétaire.

¹² Davis (2010). Une traduction en français devrait paraître fin 2014 aux Editions Ecosociété (Montréal) sous le titre « *Manuel d'antispeculation immobilière - Une introduction aux fiducies foncières communautaires* ». Cette édition sera augmentée d'un chapitre sur les Community Land Trust en Europe.

comme le premier Community Land Trust¹³. Nous verrons ensuite la lente évolution du modèle (années 70), puis son essor (années 80 à 2000), avant de nous tourner vers la diffusion internationale.

Les sources d'inspiration

Les grandes sources d'inspiration des Community Land Trust sont à chercher parmi ceux qui ont interrogé le modèle « classique » de propriété privée.

Dans le sillage de la deuxième Révolution Universelle et de son exode rural a émergé une préoccupation pour les conditions de vie des ouvriers. Des industriels d'abord¹⁴, des théoriciens ensuite¹⁵, des politiciens enfin¹⁶, lorsque la question de la santé publique est devenue aiguë, comprirent l'importance fondamentale du logement, et ont cherché des alternatives durables à l'habitat ouvrier insalubre.

A la fin du 19^e siècle, l'écrivain, économiste et politicien **Henry George** a adressé une critique argumentée de la spéculation foncière, responsable à ses yeux de l'injustice sociale et de l'inégalité. Il affirmait dans *Progrès et Pauvreté* le besoin de faire de la terre un bien commun. Convaincu de l'injustice créée par la spéculation mais conscient qu'une nationalisation des terres était impossible, George milita pour la création d'une taxe foncière unique devant permettre à la société de récupérer la plus-value qu'elle contribuait à créer. S'il est aujourd'hui largement oublié, George était l'un des personnages les plus influents de son temps¹⁷.

Ebenezer Howard, qui a assisté aux conférences d'Henry George à Londres, a lui aussi imaginé un modèle où la terre est vue comme une propriété collective. Dans ses célèbres

¹³ Bien que le terme Community Land Trust ne soit apparu que trois ans plus tard, avec la publication du guide de l'International Independence Institute, « *The Community Land Trust: A Guide to a New Model for Land Tenure in America* » (International Independence Institute, 2012).

¹⁴ Le familistère de Godin construit en 1858 à Guise (Aisne, France), dont un modèle à petite échelle subsiste toujours à Bruxelles, en est une illustration bien connue. En Belgique, la Cité des Grandes Rames (Verviers), débutée en 1808 et achevée en 1824, est considérée comme le premier exemple de réalisation sociale en Europe.

¹⁵ Quoique Fourier avait imaginé son phalanstère dès 1808.

¹⁶ Après deux lois audacieuses pour l'époque mais finalement peu efficaces (création des comités de patronage pour étudier l'insalubrité des logements populaires et favoriser la construction de maisons ouvrières en 1889 et autorisation à la Caisse d'Épargne et de Retraite de consentir des avances à taux préférentiels aux organismes de crédit pour candidats propriétaires et aux sociétés de construction de logements ouvriers en 1892), la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché est constituée en 1919.

¹⁷ Comme en témoignent notamment les 3 millions de ventes de *Progrès et Pauvreté*.

cités-jardins¹⁸, qui devaient combiner le meilleur de la ville et de la nature afin de proposer une solution au chaos des espaces urbains, le foncier appartenait à la municipalité, et non aux particuliers.

Aux Etats-Unis, de nombreuses « Single Tax Communities » vont être créées sur base des modèles de George et d'Howard. La première d'entre elles, la Fairhope Single-Tax Corporation (Fairhope, Alabama), toujours active, détient aujourd'hui 1.800 propriétés, dont l'entièreté du centre des affaires et près d'un tiers du reste de la ville.

Ralph Borsodi et sa School of Living ont été une grande source d'inspiration américaine des CLT. Dans sa communauté, les terres sont mises en leasing auprès des habitants. Les nombreux écrits de Ralph Borsodi, puis de sa disciple Mildred Loomis, ont contribué à développer le modèle du leasing foncier utilisé par les CLT américains.

Enfin, **Arthur Morgan** a grandement contribué au développement de deux communautés remarquables sur un terrain en leasing, celle de la Tennessee Valley Authority (Tennessee) et celle de Celo (Caroline du Nord). Son ouvrage, *Small Community*, a trouvé un écho considérable auprès des pionniers du mouvement CLT.

Dans le même temps, le mouvement s'est également nourri d'expériences menées à l'étranger ; en Israël¹⁹, où les kibboutz et les moshav allaient vite devenir une référence du partage de la terre, mais aussi en Inde où, dans les années 50 et 60, Vinoba Bhave allait obtenir une reconnaissance internationale. Après avoir mené la marche des paysans sans-terre jusqu'à obtenir 20.000 kilomètres carrés de terres agricoles cédées par les propriétaires fonciers aux agriculteurs, Bhave a constaté que la seule propriété terrienne ne suffisait pas pour libérer des paysans qui n'avaient toujours pas le capital suffisant pour exploiter au mieux leurs terrains. Il a alors établi un programme dans lequel le sol devenait la propriété commune du village : le *Gramdan*.

¹⁸ Dont on retrouve de nombreuses variations en Belgique. Le prototype de la cité-jardin anglaise, Letchworth, est fondé en 1903. Dès 1904 (1903 selon Benoît-Levy), se crée chez nous l'Association des Cités-jardins de Belgique (qui sera dissoute un an plus tard, sur un échec).

¹⁹ Une délégation de pionniers du CLT a effectué un voyage en Israël en juin 1968 pour mieux comprendre ces modèles. Cette délégation était composée de Fay Bennett, Bob Swann, Slater King et sa femme Marion, Lewis Black, Leonard Smith, Albert Turner et Charles Sherrod. Tous allaient s'engager ensuite dans le développement des CLT en Amérique. Slater King allait être le président du premier CLT, Fay Bennett sa secrétaire, et Leonard Smith son trésorier.

New Communities Incorporated

« J'étais déterminé à travailler pour une solution plus équitable à la propriété foncière et à la sécurité économique. Une partie de la réponse semblait résider dans une réforme foncière qui restaurerait au moins une partie des terres qui avaient été prises aux Afro-américains après la Guerre Civile. J'ai commencé à assembler le modèle de Borsodi avec le Gramdan ou programme de « don de village » en Inde de Vinoba Bhave ».

Robert SWANN

En 1964, à l'occasion du passage de la Marche pour la Paix Québec – Washington – Guantanamo, Robert Swann, pacifiste militant très influencé par la lecture de *Small Community*, rencontre Slater King, activiste du mouvement des droits civiques.

Les deux hommes partagent le rêve de voir la communauté noire faire des droits civils une réalité et s'émanciper jusqu'à l'autosuffisance économique. Convaincus que la propriété du sol était une clé du problème, nourris des expériences américaines et étrangères, ils vont, pendant cinq ans, réfléchir à un nouveau modèle de propriété foncière.

La réflexion sur la division de la propriété privée était déjà aboutie dans de nombreuses communautés de logement aux Etats-Unis, mais Swann et King y ont ajouté une nouvelle manière de penser la relation avec le territoire, plaçant donc le « C » sur le CLT. En effet, à l'instigation de Swann, ils vont ajouter l'aspect communautaire aux travaux de Borsodi en permettant à tous les habitants de la région de devenir membres du projet s'ils le souhaitent.

C'est ainsi qu'ils vont créer, en 1969 à Albany (Géorgie), le premier Community Land Trust : le New Communities Incorporated. Ce CLT, dont l'objectif était essentiellement lié au droit des Afro-américains, dans l'une des régions les plus sécessionnistes des Etats-Unis²⁰, était un CLT rural. Le groupe de pionniers va acheter 2.000 hectares de terre, dont environ un dixième allait être consacré au logement, et le reste à l'agriculture.

Peu soutenu par le gouvernement et surtout par l'administration, New Communities Inc. va rencontrer de nombreuses difficultés et tombe en faillite en 1985 suite à des problèmes de trésorerie. Les terres sont alors revendues. Mais les porteurs du projet ont pu analyser les forces et les faiblesses de leur projet et publier leurs conclusions, contribuant à l'amélioration du modèle.

²⁰ Lancé en 1961, l'Albany Movement a été un des mouvements les plus importants dans la lutte pour les droits civiques, dans une ville où le City Council préférait fermer la bibliothèque plutôt que de permettre aux noirs d'y accéder.

Et 25 ans plus tard, New Communities Inc. obtient un dédommagement de 12 millions de dollars, les tribunaux estimant que l'entreprise avait été victime des pratiques discriminatoires de l'USDA, l'administration américaine de l'agriculture. Cet argent a été utilisé pour acheter de nouvelles terres, à l'extérieur d'Albany.

La phase de construction progressive

Dans les années 70, les Community Land Trusts restent un phénomène marginal.

Les Trusts existants travaillent à la mise en forme du modèle, à l'amélioration des statuts, à des montages juridiques afin d'assurer la séparation de la propriété du sol de celle du bâti et de garantir le caractère perpétuellement accessible du logement, à la recherche d'une structure organisationnelle qui pourrait garantir la gestion démocratique...

En 1979, l'Institute of Community Economics (ICE) succède à l'International Independence Institute créé par Ralph Borsodi. Son objectif est de faire connaître le mouvement, et de pérenniser la mise en commun des expériences.²¹

A cette époque, le public-cible des CLT se modifie. Désormais, l'accent est essentiellement mis sur l'offre de logements aux plus pauvres et la revitalisation des centres-villes désertés.

La phase de développement

A partir des années '80, l'impulsion de Chuck Matthei, un autre militant pacifiste devenu président de l'ICE en 1979, la conjoncture socio-économique, et l'arrivée à maturation du modèle, allaient favoriser l'essor des CLT.

Si Swann et Borsodi étaient brillants pour articuler des idées, les intégrer dans un plan d'ensemble, dessiner une vision, leur génie théorique n'était pas suffisant pour véritablement populariser les CLT²². Matthei est parvenu à fédérer les gens autour du modèle et à mobiliser les énergies pour le diffuser. Convaincu qu'aucun programme, public ou privé, n'offre une réponse adéquate ou pertinente à la crise du logement s'il ne résout pas la question de l'accessibilité financière à long terme, Matthei a sillonné les Etats-Unis pour encourager son audience à mettre sur pied des CLT.

²¹ En 2008, quarante ans après la constitution de l'International Independence Institute, l'ICE fut absorbé par la National Housing Trust qui ne conserva le nom «Institute for Community Economics » que pour son activité de crédit.

²² Davis (2010).

L'accessibilité économique devenait en effet le principal enjeu immobilier d'Amérique²³. Or, les CLT offraient une réponse concrète à cette question. La publication du *Community Land Trust Handbook*²⁴, la standardisation des processus, l'enrichissement mutuel des expériences, l'augmentation des investissements publics et privés, ... ont contribué à mieux faire connaître le mouvement et à toucher un public beaucoup plus large.

Les initiatives allaient alors se multiplier, le nombre de CLT en activité passant de 12 à la fin des années septante à plus de 100, vingt ans plus tard.

La diffusion dans tous les Etats-Unis et à l'étranger

Entre 2000 et 2010, ce nombre double encore aux Etats-Unis et le National CLT Network va réaliser un énorme travail de mise à disposition de ressources.

Pour reprendre les termes de Gus Newport²⁵, les CLT sont devenus un véritable mouvement. Ils bénéficient aujourd'hui d'une reconnaissance par le gouvernement fédéral, de l'accès à des subventions, du support technique et du réseau d'assistance mutuelle du National Community Land Trust Network... Tout est en place pour en assurer le développement serein.

Au niveau international, de plus en plus de pays étudient l'implantation du modèle. Après Porto Rico et le District de Columbia, le reste du Canada, le Royaume-Uni, le Kenya, la Belgique, l'Australie, le Costa Rica... souhaitent développer des projets de CLT, chaque pays selon ses besoins et ses spécificités propres.

Angleterre

Au pays d'Ebenezer Howard et des premières cités-jardins, le secteur des CLT se développe fortement depuis quelques années sous l'impulsion de Community Finance Solutions, une unité de recherche de l'Université de Salford (Southampton) spécialisée dans l'inclusion sociale et financière.

La constitution du Community Land Trust Network en 2010 a encore renforcé le mouvement. Le nombre de CLT a doublé en deux ans pour atteindre environ 150 en 2013, et un nouveau CLT est créé presque chaque semaine en Angleterre ou au Pays de Galles... Le

²³ Selon le Joint Center for Housing Studies, in *State of the Nation's Housing* (2003)

²⁴ Institute for Community Economics (1982).

²⁵ Directeur de l'Institute for Community Economics (ICE) et ancien Maire de Berkeley.

réseau comptait environ 250 maisons construites en 2013, et 800 supplémentaires devraient voir le jour d'ici 2016.

Il s'agit d'un phénomène essentiellement rural, avec plus de 90% des CLT sur des territoires ruraux, mais il commence à toucher les centres urbains. L'East London CLT, créé en 2010, est très actif et a déjà acquis le terrain de l'ancien hôpital Saint-Clement avant, peut-être, de s'intéresser au Village Olympique. A Liverpool, Homebaked CLT, également créé en 2010, effectue un travail remarquable pour redynamiser le quartier d'Anfield²⁶.

Australie

L'Australian Housing and Urban Research Institute²⁷ a publié en 2012 deux études, l'une présentant les bases du CLT²⁸ et l'autre étudiant la possibilité d'établir un CLT pour les communautés aborigènes²⁹. L'intérêt pour le modèle CLT est fort, et des projets émergent en Nouvelle Galles du Sud (Waratah CLT Association) et dans l'Etat de Victoria.

Belgique

Grâce au dynamisme de la société civile et à la collaboration de la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles a été en 2009 la première communauté urbaine à lancer la réflexion sur l'implantation d'un CLT en Europe continentale.

Il est intéressant de constater que le cheminement de cette réflexion a suivi un parcours étonnamment similaire à celui de Swann et King aux Etats-Unis, si ce n'est que les activistes et les militants ont été remplacés, signe peut-être de la professionnalisation de la contestation, par des associations. Une série d'associations gravitant autour du CIRE et de la maison de quartier Bonnevie ont réfléchi ensemble sur la question de l'accès des familles les plus pauvres, parmi lesquelles de nombreux ménages issus de l'immigration, à la propriété immobilière. Les porteurs du projet ont étudié la littérature sur le sujet, se sont inspirés des expériences étrangères, et, comme une délégation américaine s'était rendue en Israël, une délégation bruxelloise a rendu visite au Champlain Housing Trust en 2009...

Le gouvernement bruxellois a commandé en 2011 une étude sur la possibilité de l'implantation d'un CLT à Bruxelles. Cette étude a conclu que Bruxelles disposait d'un

²⁶ National CLT Network (UK) (2013).

²⁷ AHURI (sic).

²⁸ Crabtree et al. (2012a).

²⁹ Crabtree et al. (2012b)

terreau fertile pour lancer un projet CLT, notamment grâce à l'existence du Fonds du Logement et au cadre des Contrats de Quartiers Durables³⁰. La Région a décidé de soutenir le développement du dispositif, finançant l'asbl Community Land Trust Bruxelles (CLTB), coulant le Community Land Trust parmi les instruments publics dans le Code bruxellois du Logement, et intégrant le CLTB dans l'Alliance Habitat, avec comme objectif de développer 120 logements en 4 ans.

En Wallonie, où le ministre du Logement le CLT affirmait faire du Community Land Trust « *une priorité pour 2014* »³¹, le dispositif est évoqué dans le décret sur la réforme du Code wallon du Logement, la Société Wallonne du Logement a décidé de soutenir les projets de CLT, l'asbl Plateforme Community Land Trust Wallonie a été créée le 21 février 2014 et, surtout, le concept de CLT a été inscrit dans l'Ancrage Communal 2014-2016³² et la déclaration de politique régionale 2014-2019³³.

Les communes peuvent donc proposer l'acquisition ou la valorisation de terrains ou de bâtiments en vue de les rénover ou de construire des logements dans le cadre de structures de type « Community Land Trust ».

En Flandre, le CLT de Gand a été créé le 29 mars 2012. Il reste le seul CLT en région flamande à ce jour, mais une plateforme flamande rassemble une dizaine de membres, dont quatre sont particulièrement actifs. Cette plateforme est constituée sous la forme d'une association de fait, et a pour objectif de développer le concept de CLT en Flandre et lui donner plus de visibilité. Une Charte CLT flamande a été signée.

Ecosse

En Ecosse, où des projets *précurseurs* ont été mis en place dès 1870 par John Ruskin pour protéger les exploitations familiales et les petites communautés villageoises, puis plus tard et à une bien plus large échelle par Joseph Rowntree et George Cadbury pour les ouvriers de leurs usines de chocolat, les CLT sont essentiellement insulaires. Le Land Reform

³⁰ De Pauw et Sereno-Regis (2012).

³¹ Jean-Marc Nollet, propos publiés dans le journal Le Soir, 2 janvier 2014.

³² L'article 187 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable dispose que les communes élaborent dans les neuf mois suivants le renouvellement de leurs conseils respectifs une déclaration de politique du logement qui détermine les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent tel que le prévoit l'article 23 de la Constitution.

³³ « *Oser, Innover, Rassembler* », Déclaration de politique régionale 2014-2019, <http://www.ps.be/getattachment/5877e459-8b23-4258-b93b-a735b0c73dd9/.aspx>

(Scotland) Act de 2003 fait en effet des CLT un outil particulièrement adapté pour permettre à une communauté de retrouver l'accès à des terres passées entre les mains de propriétaires privés.

France

Le CLT français est en création mais bénéficie déjà du soutien de l'Assemblée nationale qui, en votant la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové en septembre 2013, a créé la version française des CLT : les Organismes Fonciers Solidaires, et les a intégrés au code de l'urbanisme.

L'association Community Land Trust France a été créée et s'est donné pour mission de faire mieux connaître le modèle des CLT, encore largement méconnu tant du public que des collectivités, et d'en promouvoir les principes et les valeurs.

Kenya

Au Kenya, un projet pilote, le Tanzania-Bondeni Community Land Trust, a été conduit dès 1993 avec le soutien de l'agence allemande pour la coopération technique (GTZ). Malgré des résultats concluants, il semble que le gouvernement ne souhaite pas reproduire le schéma mais plutôt favoriser l'accès à la propriété individuelle.

Il existe également un CLT en Mongolie depuis près de vingt ans, un autre est actuellement en création à Turin (Italie), et le modèle suscite de l'intérêt en Allemagne, en Suisse (au travers de la Stiftung Edith Marien), aux Pays-Bas...

Caractéristiques principales

Le CLT combine une approche originale de la propriété de la terre et du bâti avec une gouvernance spécifique. Ce modèle a été esquissé une première fois dans « The Community Land Trust : a Guide to a New Model for Land Tenure in America »³⁴, puis affiné en 1982 dans le « Community Land Trust Handbook »³⁵.

Mais alors que chaque CLT répond à sa réalité propre, selon sa taille, selon qu'il soit urbain ou rural, d'initiative publique ou privée, ... il s'avère impossible, et inefficace, de vouloir fixer un modèle unique. L'option privilégiée par les représentants du mouvement a plutôt été de déterminer une ossature commune, des caractéristiques essentielles et de laisser

³⁴ International Independence Institute (1972)

³⁵ Institute for Community Economics (1982)

pour le reste une totale liberté à chaque projet d'adapter ses statuts et son fonctionnement à son contexte.

Il existe donc un « CLT classique », qui est théorique, et à peu près autant de variations que de CLT. Nous proposons de recenser les caractéristiques de ce *CLT classique* et de signaler, en italique, les variations les plus fréquentes.

Dissociation de la propriété du sol de celle du bâti

La réflexion à la base du modèle Community Land Trust est de faire du terrain un bien « commun »³⁶. Le Trust sera donc toujours propriétaire du terrain, tandis que le logement sera le plus souvent propriété de l'habitant, qui pourra occuper le terrain via un système de leasing (aux Etats-Unis) ou de droit réel démembré (en droit civil).

Le contrat qui détermine ce droit de jouissance sur le terrain fera l'arbitrage entre la protection des intérêts des habitants (longue durée, vie privée, transmission par héritage, ...) et ceux de la communauté (caractère perpétuellement accessible, bonne utilisation du terrain, respect du bien commun...).

Si le démembrement du droit de propriété est présent dans chaque CLT, dans certains cas le CLT reste propriétaire d'une partie du bâti et le met en location, afin par exemple de lutter contre l'inflation des prix du marché locatif. De plus, dans certains projets de condominiums, le CLT ne détient pas les droits sur les terres.

Existence d'une personne morale sans but lucratif

Un CLT est toujours constitué autour d'une organisation non lucrative³⁷, qui a pour missions d'acquérir, conserver et gérer les terrains, de garantir que les prix restent abordables, de mettre les maisons en vente de manière transparente et juste... C'est cette organisation qui va vérifier que les candidats acquéreurs rentrent dans les conditions d'accès, les informer sur leurs droits et obligations, et s'assurer qu'ils respectent leurs engagements contractuels. Chaque CLT va choisir le type de structure organisationnelle qui correspond le mieux à ses enjeux, à ses objectifs, et aux besoins de la communauté locale.

³⁶ Notons que, par-delà les CLT, les « communs » bénéficient d'un retour en considération ces dernières années, comme en témoigne le prix de la Banque de Suède en sciences économiques en mémoire d'Alfred Nobel attribué à Elinor Ostrom en 2009 pour ses travaux sur la gestion des biens communs et des biens publics.

³⁷ La loi fédérale américaine parle d'organisation « *non sponsorisée par une société commerciale* ».

Dans quelques cas, le CLT n'est pas une organisation indépendante mais est détenue par les pouvoirs publics (un peu à l'image de ce qui semble envisagé dans la dernière déclaration gouvernementale bruxelloise³⁸, voire en Wallonie dans une moindre mesure).

Accessibilité perpétuelle des logements sans subside complémentaire

La raison d'être des CLT est la mise en vente de logements accessibles pour les plus pauvres. Cela suppose naturellement un parc de plusieurs logements, mais c'est surtout le caractère permanent de l'accessibilité des logements, et le verrouillage concomitant des subsides, qui sont typiques du modèle CLT.

Cela est possible grâce au cumul de trois mécanismes :

- La dissociation de la propriété du terrain de celle du bâti, qui permet de diminuer d'autant le montant de la transaction.
- La formule de revente inscrite dans le contrat : le propriétaire qui souhaite vendre son logement CLT ne peut le faire qu'à un prix déterminé (ou déterminable), selon une formule qui garantit que le vendeur pourra obtenir un retour correct sur son investissement mais que le bien sera toujours accessible à des ménages à faibles ou moyens revenus.
- L'option dont bénéficie le CLT pour racheter toutes les constructions lorsque les propriétaires décident de vendre.

Il existe différents types de formule qui permettent de limiter le prix de vente, basées tantôt sur une proportion de la plus-value prise par le bien, tantôt sur l'inflation, tantôt sur un pourcentage fixe... La formule la plus fréquente est de limiter le prix de revente au prix initial plus 25% de la plus-value³⁹. Certains CLT n'utilisent qu'une seule formule pour tous leurs logements, tandis que d'autres adaptent la formule selon le type de logements, ou selon le quartier...

Ouverture de l'affiliation aux habitants de la communauté

Un CLT agit toujours sur un territoire défini, dont la taille peut varier du quartier à une région beaucoup plus vaste. Chacun, sur ce territoire, peut devenir membre votant du CLT.

³⁸ La nouvelle déclaration de politique régionale bruxelloise de juillet 2014 annonce que « le mécanisme du Community Land Trust sera réévalué et le cas échéant transféré au sein d'un organisme public, tel que Citydev ou le Fonds du Logement ».

³⁹ Voir Sungu-Eryilmaz et Greenstein (2007) ou Thaden (2012).

C'est l'héritage de Bob Swann et de Chuck Mattei, et cela a certainement contribué à asseoir le CLT auprès du quartier comme auprès des pouvoirs publics. En effet, un grand nombre de membres renforce la légitimité du Trust, mais aussi et surtout son assise régionale large assure la prise en compte des intérêts de la communauté tout entière, plutôt que ceux de ses seuls occupants.

C'est somme toute assez logique, car c'est pour répondre aux aspirations des habitants de la région que le CLT a été créé, et a été spécifiquement dessiné. Et cela a fait ses preuves, les Land Trusts ouverts étant jusqu'à 10 fois plus pérennes que les Land Trusts privés.

Certains CLT permettent l'affiliation de personnes qui résident hors de leur territoire, d'autres acceptent des personnes morales comme membres... Il peut arriver qu'il y ait des CLT sans membres, lorsqu'ils ont été instaurés par les pouvoirs publics dans leur service interne.

Gestion tripartite

Le Conseil d'Administration d'un Community Land Trust est classiquement composé de 3 groupes, qui ont chacun un poids équivalent dans les décisions. L'objectif recherché est que l'organe de décision reflète les intérêts non seulement des habitants, mais également du voisinage et de la communauté (pouvoirs publics). Un tiers du CA est composé des habitants des logements CLT, un tiers est composé des habitants du territoire alentour qui ne détiennent pas de logements CLT, et le dernier tiers est composé des représentants de l'intérêt public (le plus souvent les pouvoirs publics) ou des personnes qui ont mis le terrain à disposition⁴⁰.

Si cette gestion tripartite est, avec l'affiliation ouverte, un des éléments clés qui permettent de distinguer les CLT d'autres modèles de communautés de logements, Sungu-Eryilmaz et Greenstein ont mis en évidence qu'elle ne concerne aujourd'hui que 35% des CLT américains⁴¹.

Responsabilité perpétuelle

Le CLT, en tant que propriétaire du terrain, et en tant que potentiel acheteur des constructions sur lesquels il détient un droit de préemption, est évidemment intéressé par la

⁴⁰ Institute for Community Economics, 1996.

⁴¹ Sungu-Eryilmaz et Greenstein (2007).

manière dont sont gérées ces constructions. La promotion d'un bon entretien et la protection de l'occupation par le propriétaire rentrent d'ailleurs dans les objectifs de nombreux CLT.

Pour cette raison, le contrat typique de jouissance du terrain prévoit l'obligation d'occuper le bien, l'obligation d'un bon entretien, l'interdiction de la sous-location, le fait que le CLT a le droit de refuser des hypothèques nocives ou d'intervenir si un risque surgit pour les immeubles...

Les auteurs américains appellent cela la responsabilité perpétuelle du CLT.

Selon leurs moyens et leurs ambitions, certains CLT vont très loin dans l'accompagnement de leurs propriétaires même après l'achat, y incluant notamment l'information et la formation, le suivi des difficultés financières ou des conseils de rénovation et d'entretien afin de prévenir au maximum la survenance d'un événement fâcheux tandis que d'autres laissent une très grande autonomie à leurs propriétaires.

Intendance (stewardship)

L'intendance est une notion essentielle pour les CLT américains mais un peu floue, une combinaison d'encadrement et de contrôle qui vise à garantir le bon usage des ressources et du patrimoine du Trust, ainsi que la réalisation de ses objectifs.

L'intendance couvre notamment l'interdiction de certains crédits nocifs ou la préservation des espaces verts.

Certains auteurs insistent également sur d'autres caractéristiques, comme la politique d'expansion, le travail sur la cohésion sociale, le renforcement des communautés et des propriétaires, la durabilité des immeubles, la recherche de mixité sociale... Si un grand nombre de CLT partagent en effet ces objectifs, il ne nous semble pas que cela soit des caractéristiques essentielles du modèle. Mais cela montre bien la philosophie durable et responsable des projets CLT.

Résultats

Dans leurs commentaires sur le nouveau Code bruxellois du logement, Nicolas Bernard et Aurélie Mahoux considèrent que, « *perçu il y a quelques années encore comme un dispositif embryonnaire, pour ne pas dire hypothétique, le CLT a vu son idée prospérer et*

essaimer de manière extrêmement rapide, jusqu'à devenir une référence incontournable dans les réflexions sur l'accessibilité financière à la propriété »⁴².

Il faut dire que pendant des années, on a manqué de résultats concrets du modèle CLT, en partie du fait que l'essentiel des CLT existants étaient soit de trop petite taille, soit trop récents que pour permettre une étude fiable.

Les CLT constataient bien que leurs logements restaient abordables et accessibles, revente après revente, que les ventes forcées étaient rares, qu'ils n'avaient pas besoin de subsides complémentaires pour continuer à toucher le même public... Les signaux du terrain étaient positifs, mais il n'existait pas d'études empiriques au-delà de projections purement estimatives. La situation est en train de changer, grâce au travail du Champlain Housing Trust (CHT), puis du National CLT Network.

Créé en 1984, le Champlain Housing Trust, le CLT de la ville de Burlington (Vermont), est la référence des CLT. Lauréat du prestigieux UN World Habitat Award en 2008, il est l'un des plus anciens CLT consacrés au logement⁴³. Il avait publié une première étude d'impact en 2003, afin de déterminer si le concept de Community Land Trust tenait ses promesses et atteignait les résultats attendus⁴⁴. En 2009, à l'occasion de ses 25 ans, il a publié sous le titre *Lands in Trust, Homes That Last*⁴⁵ une expansion et une actualisation de ce travail, basée sur l'expérience de plus de 400 logements et de plus de 200 reventes.

Le National CLT Network, quant à lui, publie depuis 2007, une étude statistique de ses membres qui permet d'enrichir la réflexion et le dialogue sur les CLT.

Ces deux sources fournissent des renseignements de qualité sur le modèle et permettent de tirer des conclusions sur les bénéfices du CLT, tant pour la communauté que pour les individus.

Bénéfices pour la communauté

Préserver l'accessibilité

Le CHT est parvenu à préserver l'accessibilité de ses logements dans une période où les prix du marché connaissent une très forte hausse. Cela signifie que, lorsqu'un ménage

⁴² Bernard et Mahoux (2014).

⁴³ Les premiers CLT étaient ruraux et orientés sur l'agriculture.

⁴⁴ Davis et Demetroviz (2003)

⁴⁵ Davis et Stokes (2009)

revendait son logement, un ménage avec le même niveau de revenus (voire un niveau inférieur dans 115 cas sur 205) que celui que le vendeur avait à son entrée dans le CHT pouvait acquérir le logement.

Et ce, alors que l'accès à la propriété immobilière devenait beaucoup plus complexe sur le marché classique. La figure ci-dessous compare l'évolution du prix médian sur le marché immobilier à celle des logements CLT à Burlington. Les prix au sein du CHT restent largement inférieurs à ceux du marché immobilier, et ils ont été beaucoup moins sensibles à l'inflation des années 2000.

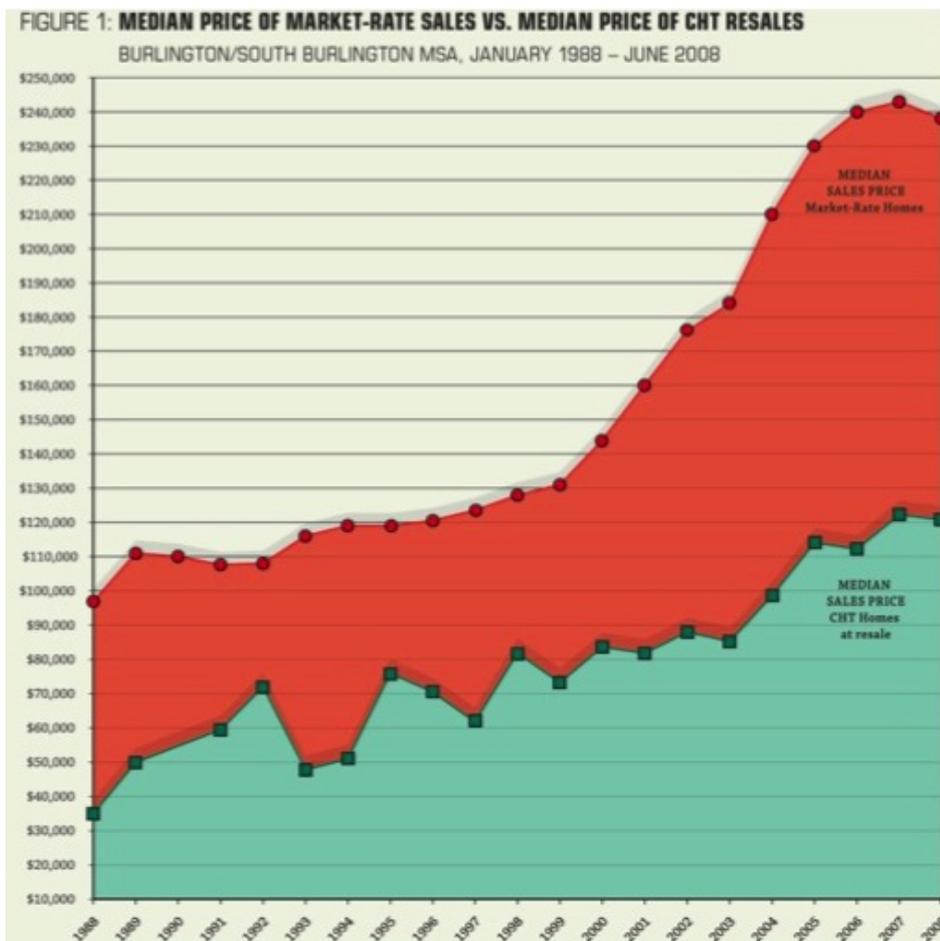


Figure 1- Comparaison de l'évolution des prix sur le marché immobilier et au CHT⁴⁶

Temkin, Theodos et Price ont montré des résultats similaires dans d'autres CLT⁴⁷. A la revente, le logement est généralement accessible à des ménages dont le revenu est légèrement plus proche du revenu moyen que celui du premier acheteur à l'époque de son achat.

⁴⁶ Source: Davis et Stokes (2009).

⁴⁷ Source: Case Studies de Temkin, Theodos et al. (2010).

Verrouiller le subside des pouvoirs publics

Si le prix est resté abordable pour des générations successives d'acquéreurs à bas revenus, c'est parce que les subsides publics investis dans les logements CHT sont restés dans ces logements à la revente. Ainsi, le CHT a calculé qu'un investissement public initial de 2.172.107\$ dans ces maisons qui ont été revendues une ou plusieurs fois a permis d'offrir l'accès à la propriété immobilière à 357 ménages à bas revenus.

D'après les auteurs, sans le modèle du CLT, il aurait fallu 10.584.003\$ pour pouvoir toucher autant de ménages avec les mêmes revenus. Les pouvoirs publics auraient donc dû choisir entre toucher beaucoup moins de ménages, ou dépenser cinq fois plus⁴⁸...

Le Center for Housing Policy a comparé en 2007 les résultats à moyen et long terme de 4 mécanismes d'aide à l'accession immobilière⁴⁹ : un subside sans aucune obligation de remboursement (subsidy forgiveness), un crédit pont sans intérêt, dont le capital doit être remboursé à la revente (subsidy recapture), un prêt de « plus-value partagée », dans lequel la part du propriétaire dans la plus-value équivaut à sa part dans le bien (shared appreciation loan) et un modèle de type CLT (subsidy retention).

L'étude compare les résultats obtenus par chacun de ces programmes dans le cas de l'aide à l'acquisition d'une maison d'une valeur de marché de 250.000\$, pour laquelle le ménage ne pourrait supporter qu'un investissement de 200.000\$, et bénéficie donc d'un subside de 50.000\$. Sous les hypothèses d'une inflation immobilière de 6% et d'une indexation des revenus de 3% par an, l'étude montre le capital net que les ménages recevraient s'ils vendaient après 7 ans, le prix de vente estimé pour quelques ventes supplémentaires à des intervalles de 7 ans, et le subside additionnel éventuellement nécessaire pour conserver le caractère accessible du bien selon chaque modèle à chaque vente⁵⁰.

⁴⁸ Davis et Stokes (2009)

⁴⁹ Jacobus & Lubell (2007)

⁵⁰ Pour une comparaison plus détaillée, qui englobe d'autres hypothèses économiques, voir www.nhc.org/housing/sharadequity.

	Subsidy forgiveness	Subsidy recapture	Shared appreciation	CLT / Subsidy Retention
Prix de vente après 7 ans	375.000 \$	375.000 \$	375.000 \$	245.000 \$
Gains nets du vendeur ⁵¹	178.000 \$	128.000 \$	103.000 \$	56.000 \$
<i>Subside suppl. requis</i>	<i>130.000 \$</i>	<i>80.000 \$</i>	<i>55.000 \$</i>	<i>0 \$</i>
Prix de vente après 14 ans	565.000 \$	565.000 \$	565.000 \$	303.000 \$
<i>Subside suppl. requis</i>	<i>262.000 \$</i>	<i>132.000 \$</i>	<i>66.133 \$</i>	<i>0 \$</i>
Prix de vente après 21 ans	850.000 \$	850.000 \$	850.000 \$	372.000 \$
<i>Subside suppl. requis</i>	<i>478.000 \$</i>	<i>216.000 \$</i>	<i>83.841 \$</i>	<i>0 \$</i>
Prix de vente après 28 ans	1.278.000 \$	1.278.000 \$	1.278.000 \$	458.000 \$
<i>Subside suppl. requis</i>	<i>820.000 \$</i>	<i>342.000 \$</i>	<i>101.313 \$</i>	<i>0 \$</i>
<i>Subside total sur 30 ans et 5 ménages</i>	<i>1.740.000 \$</i>	<i>820.000 \$</i>	<i>356.287 \$</i>	<i>50.000 \$</i>

Sur une période de 30 ans, un investissement public total d'1.740.000\$ serait nécessaire pour assurer l'accessibilité permanente de ce bien si les pouvoirs publics choisissaient la forme d'aide à l'acquisition. Cette somme ne serait que de 820.000\$ dans le cas des crédits ponts sans intérêt, 356.287\$ pour le prêt de plus-value partagée et ... 50.000\$ pour le projet CLT.

Ces chiffres mettent également en évidence comment le modèle du CLT garantit l'accessibilité des logements pour des ménages à bas revenus dans un marché en croissance. Après 28 ans, le logement se vendra 3 fois moins cher que selon les autres modèles envisagés.

Eviter les crédits sinistrés et les expulsions

Le CHT réduit les taux de sinistre des crédits hypothécaires, et permet d'éviter la perte du terrain et des constructions, même lorsqu'un sinistre survient.

⁵¹ Gains nets du vendeur = Prix de vente – Remboursement du crédit hypothécaire – Coûts de la vente

Dans son rapport aux Nations-Unies du 7 août 2013, la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard, souligne que « de récents résultats des Etats-Unis indiquent que les membres des CLT ont été moins affectés par les crédits hypothécaires toxiques et par les ventes forcées subséquentes »⁵².

Sur base des chiffres du National CLT Network, Thaden a en effet démontré que pendant la crise des sub-primes, les propriétaires CLT ont dix fois moins souvent été confronté à de sérieux problèmes de paiement que les propriétaires sur le marché privé⁵³.

Par rapport à d'autres ménages à revenus modestes, ces chiffres étaient encore plus parlants. En 2009, 30,56% des crédits sub-primes risquaient d'être sinistrés dans les 90 jours, tandis que ces chiffres n'étaient que de 7,01% pour les crédits à prime, et de 1,62% pour les crédits CLT⁵⁴.

Cela s'explique d'une part par l'investissement plus faible, et donc les mensualités et le risque du crédit moindres, et d'autre part par le fait que de nombreux CLT dissuadaient ou interdisaient le recours à des crédits sub-primes. Enfin, il est probable que l'aide apportée par les CLT aux ménages occupants⁵⁵, et éventuellement le fait que le CLT rachète le logement a également contribué à ces chiffres remarquables.

Bénéfices pour les individus

Favoriser l'accès à la propriété

L'accès à la propriété immobilière pour des personnes exclues du marché a été amélioré. Tous les ménages du CHT gagnaient moins que le Revenu Médian Local (RML). La plupart gagnaient largement moins. En moyenne, le premier acheteur d'un logement mis en vente par le CHT ne gagnait que 69,4% du RML. A la revente, ces revenus baissaient même à 68,6% du RML.

Créer de la prospérité individuelle

Après la vente de leur logement, la majorité des ménages ont quitté le CHT plus riches qu'ils n'y étaient entrés...

⁵² Rolnik (2013)

⁵³ Thaden (2011).

⁵⁴ Thaden et Rosenberg (2010), pp. 2-7.

⁵⁵ Cf. *Supra intendance*.

Nonobstant la limitation du prix de revente, les études montrent que le propriétaire CLT parvient généralement à se constituer un capital, qui lui permet d'acquérir ensuite un bien sur le marché classique⁵⁶. Le Center for Housing Policy a ainsi mis en évidence que si un ménage obtient, lors d'une vente après 7 ans, un gain de 2 à 3 fois inférieur par rapport aux autres modèles étudiés, ce montant lui permet tout de même de quitter le programme avec un capital de près de 56.000\$, ce qui représente 21% de rentabilité annuelle⁵⁷...

Permettre la mobilité résidentielle

Le CHT parvient à servir de point de départ vers les maisons et les quartiers choisis, lorsque les propriétaires quittent le CHT. Plus des deux-tiers des ménages qui ont quitté le CHT ont pu, grâce à leur vente, accéder à la propriété sur le marché classique.

Autres avantages

Cette accessibilité permanente des logements permet de conserver une mixité sociale même dans les quartiers les plus attractifs.

Par ailleurs, par rapport au logement social, Davis a montré que la qualité du logement était préservée du fait de la volonté des propriétaires d'entretenir leur patrimoine⁵⁸. En effet, le modèle CLT permet de créer un lien beaucoup plus positif entre l'occupant et le logement, mais aussi vis-à-vis de son quartier. Du fait sans doute qu'eux-mêmes et leurs enfants pourront y habiter aussi longtemps qu'ils le souhaitent, mais aussi que l'attractivité du quartier améliorera la valeur de leur bien, les occupants des CLT ont tendance à s'impliquer et s'investir dans leur quartier.

Enfin, l'essence même des CLT est de permettre à la communauté de conserver un contrôle du foncier. A terme, cela pourrait être un des résultats les plus remarquables des CLT dans un contexte où les prix du foncier connaissent une forte inflation.

Faiblesses du modèle

Les résultats présentés démontrent que les CLT parviennent à répondre aux objectifs qu'ils se fixent. Mais la rapporteuse spéciale sur le logement convenable relève que si les

⁵⁶ Voir notamment Jacobus et Lubell (2007) ou Davis et Stokes (2009)

⁵⁷ Jacobus et Lubell (2007)

⁵⁸ Davis (2010).

CLT ont en général été capables de répondre aux besoins des ménages dont le revenu est inférieur au revenu médian (en général, de 30 à 80% inférieur), ils n'ont pas été capables, sauf rares exceptions, de toucher les 15% les plus pauvres de la population⁵⁹. L'un des principaux obstacles rencontrés par les ménages à très bas revenus est le processus de sélection employé par la plupart des CLT, qui inclut des informations sur les revenus, un historique de l'endettement, et des informations sur l'emploi⁶⁰. C'est certainement l'enjeu le plus important des CLT.

Notons que le CLT Bruxellois propose une solution intéressante à cet enjeu. Afin de toucher tous les ménages de son public-cible, même les plus pauvres, le CLTB a développé un mécanisme qui garantit qu'un acquéreur ne consacrerait que 30% de ses revenus au remboursement de son crédit hypothécaire, et ce quels que soient ses revenus⁶¹.

Par ailleurs, nous avons vu que le mécanisme du CLT implique des contraintes, sous la forme de conditions restreignant la libre disposition des acquéreurs. Ainsi, la pérennité des subsides investis et le maintien de l'accessibilité des logements ne sont possibles que parce que le CLT prévoit une limitation du prix de vente. Ces conditions sont indispensables, mais elles rendent le modèle plus coûteux pour la communauté et moins attractif pour les ménages.

Pour la communauté, en effet, Libby a démontré, sur base de l'expérience du Vermont, que des clauses simples ne permettent pas de garantir le respect des conditions CLT. Comme des acheteurs et des vendeurs imaginatifs parviennent toujours à contourner ces clauses⁶², le dispositif CLT nécessite un organisme de contrôle du respect des conditions CLT. Cela représente un coût de fonctionnement permanent, que n'engendrent pas d'autres mécanismes d'aide à l'accession à la propriété.

Pour les individus, les contraintes du CLT, comme la limitation du prix de revente, l'obligation d'occuper le bien pendant une certaine période, l'interdiction de la sous-location... risquent d'inciter les ménages qui ont d'autres solutions pour accéder à la propriété immobilière à ne pas choisir un logement CLT.

⁵⁹ Rolnik (2013)

⁶⁰ UN-Habitat (2012), p. 23.

⁶¹ Tant qu'il est dans les conditions d'accès au Logement Social.

⁶² Libby (2009 et 2010).

Enfin, certains auteurs s'inquiètent de ce que le modèle CLT, pensé pour des marchés en croissance, mette les propriétaires en difficulté dans des marchés en baisse⁶³. En cas de chute du prix de l'immobilier, les logements CLT pourraient devenir *invendables* parce que leurs prix seraient alors semblables à ceux de logements qui ne contiennent pas de conditions restreignant la libre disposition. Ces arguments ne nous semblent pas convaincants. Pour éviter cette dérive, il suffirait de lever certaines conditions dans ces cas-là, et c'est d'ailleurs ce que prévoient la majorité des contrats CLT américains. Surtout, Davis et Stokes mettent très justement en avant que le modèle CLT a deux faces : perpétuer l'accessibilité des logements quand la conjoncture économique est positive, et perpétuer la propriété individuelle des ménages quand la conjoncture est négative. Dans les marchés en baisse, le CLT est donc également pertinent et nécessaire, en ce qu'il permet de diminuer largement le risque d'expulsion des ménages propriétaires⁶⁴.

⁶³ Voir notamment De Pauw et Sereno-Regis (2012), p.20.

⁶⁴ Davis et Stokes (2009), p. 57.

B - Guide juridique pour la conception de CLT en Belgique

Comment pouvez-vous acheter ou vendre le ciel, la chaleur de la terre ? (..) Nous savons au moins ceci : la terre n'appartient pas à l'homme ; l'homme appartient à la terre. Cela, nous le savons.

Chef Seattle⁶⁵

Lors de l'étude de faisabilité sur l'implantation d'un Community Land Trust à Bruxelles, les porteurs du projet bruxellois constataient que les résultats des CLT en termes d'accès à un logement abordable et de pérennité du subsidé en faisaient une corde intéressante à ajouter à l'arc de la politique sociale du logement.

Cependant, leur transposition en droit belge nécessitait une étude approfondie. Dès 2010, Bernard, De Pauw et Géronnez prévenaient qu'il est « *ardu d'importer en Belgique le système des Community Land Trusts en cours aux Etats-Unis ; à cet égard, la traduction de modèles ayant éclos dans un terreau d'émergence, dans un milieu étranger, suppose toujours un travail minutieux de mise en adéquation et d'adaptation. C'est que les législations sont différentes, tout comme les situations socio-économiques et les cultures* ».

Aujourd'hui, près de cinq ans après les premières réflexions sur l'implantation des CLT en Belgique, l'essentiel des enjeux juridiques commence enfin à être circonscrit. Nous sommes donc en mesure de proposer, en nous appuyant notamment sur l'exemple du Community Land Trust Bruxelles, un guide juridique pour la conception de CLT en Belgique.

A cet effet, nous considérerons que le Community Land Trust sera financé par les pouvoirs publics comme un outil de logement social acquisitif⁶⁶.

Nous commencerons par déterminer un modèle qui transpose en droit belge les caractéristiques des CLT, en nous attardant principalement sur les deux aspects les plus

⁶⁵ Traduction française du discours anachronique de Ted Perry, faussement attribué au Chef Seattle.

⁶⁶ D'autres formules de CLT pourraient émerger, par exemple pour les jeunes ménages à deux revenus dont le maintien en ville est sans doute l'un des grands enjeux urbains actuels. Dans un premier temps, considérant le déficit de logements sociaux, nous proposons de nous circonscrire à ce public. A Bruxelles, le CLTB est vu comme un instrument de logement social acquisitif, mais la définition d'un CLT dans le Code du Logement est plus large et fait référence à des ménages en état de *précarité sociale*. Cette formulation imprécise démontre bien que le CLT n'est pas forcément réservé au seul public logement social.

complexes de cette transposition, à savoir la limitation du prix de revente et la dissociation entre la propriété du terrain et celle du bâti.

Une fois déterminée la structure juridique des CLT et la nature du droit accordé aux acquéreurs, nous précisons les conditions d'admission, d'occupation ou de transmission des logements, la durée du droit réel considéré, et les conséquences de la survenance du terme de ce droit.

Enfin, nous verrons les enjeux légaux et fiscaux de l'acquisition, la construction et la vente de logements CLT. Cette étude, assez technique, nous plongera dans les difficultés concrètes de l'implantation des CLT dans le contexte belge. Ce faisant, elle constituera une bonne introduction à la 3^e partie de ce mémoire, consacrée aux changements à apporter au cadre juridique.

Détermination d'un modèle qui transpose les caractéristiques des CLT en droit belge

Accessibilité perpétuelle des logements mis en vente

L'essence du modèle de CLT, à savoir l'accessibilité permanente des logements, est rencontrée par la dissociation de la propriété du terrain de celle du bâti (cf. infra) et par la limitation du prix de revente. Les acquéreurs d'un bien CLT s'engagent en effet à ne pas revendre ce bien au prix du marché, mais au prix déterminé par une formule qui a pour but de maintenir le prix accessible pour de nouveaux acquéreurs.

La formule la plus couramment utilisée est la limitation du prix de revente au prix d'acquisition plus 25% de la plus-value acquise par le bien⁶⁷. C'est également la formule utilisée au Champlain Housing Trust qui, fort de ses 25 ans d'expérience, assure que c'est celle qui engendre le moins de contestation. Nous proposons donc de conserver cette formule pour le modèle belge.

Aux Etats-Unis, cette condition est inscrite dans le contrat de « ground lease » qui lie les ménages au CLT. Nous proposons d'inscrire les conditions de transmission dans l'acte qui contiendra le contrat de superficie et la vente des constructions (cf. infra).

⁶⁷ Sungu-Eryilmaz et Greenstein (2007). Sur le sujet, voir également Libby (2010).

Dans le cadre de la politique sociale du logement, la Belgique connaît déjà des dispositifs antispéculatifs, comme la clause d'inaliénabilité ou l'obligation de rembourser tout ou partie d'une aide perçue en cas de revente avec plus-value.

Ces dispositifs sont regardés avec sévérité par le juge qui considère les clauses qui limitent la libre disposition des biens par leur propriétaire comme étant par principe illicites, car contraires aux articles 537 et 544 du Code Civil⁶⁸.

Le dernier état de la question est synthétisé dans un arrêt de la Cour de cassation française, sur le visa de l'art. 544 du Code civil commun aux deux pays : « *Mais attendu que, dès lors qu'elle est limitée dans le temps et qu'elle est justifiée par un intérêt sérieux et légitime, une clause d'inaliénabilité peut être stipulée dans un acte à titre onéreux ; que c'est à bon droit que la cour d'appel a déclaré la clause litigieuse partiellement opposable au Crédit lyonnais qui exerçait l'action de son débiteur ; que le moyen n'est pas fondé* »⁶⁹

Dès lors, une clause antispéculative ne sera valide que si elle remplit la double condition d'être fondée sur un intérêt sérieux et légitime, et d'être limitée dans le temps⁷⁰. Il est d'ailleurs recommandé d'introduire la clause par un paragraphe explicatif qui la légitimera en quelque sorte en faisant ressortir l'objectif d'intérêt général poursuivi.

*« La perpétuité c'est long, surtout vers la fin »
Jim Libby, paraphasant Woody Allen*

Or, dans le mécanisme du Community Land Trust, la limitation du prix de revente doit être perpétuelle pour assurer la pérennité de l'accessibilité des logements sans devoir faire appel à de nouveaux subsides.

Nous verrons dans le sous-chapitre suivant comment combiner perpétuité de l'accessibilité et limitation dans le temps de la contrainte.

⁶⁸ L'article 537 prévoit que « les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent, sous les modifications établies par les lois » ; l'article 544 stipule que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

⁶⁹ Cass., fr., 1^{ère} ch. civ., 31 octobre 2007, n° 05-14238, www.legifrance.com

⁷⁰ Voir sur ce sujet Chomel (2011)

Dissociation de la propriété du sol de celle du bâti

Le Code Civil prévoit que la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous⁷¹. La dissociation de la propriété du terrain de celle des constructions n'est possible que pour les exceptions à l'article 552 du Code Civil, à savoir la superficic et l'emphytéose⁷².

Superficie : Droit réel, qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur un fonds appartenant à autrui⁷³. Cette prérogative, précise la Cour de cassation, « constitue une dérogation temporaire aux articles 552 et 553 du Code civil relatifs à l'accession, qui posent en règle que toutes constructions, ouvrages et plantations appartiennent au propriétaire du sol »⁷⁴.

Emphytéose : Droit réel, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, sous la condition de lui payer une redevance annuelle, soit en argent, soit en nature, et cela en reconnaissance de son droit de propriété⁷⁵.

Ces deux droits démembrés sont très proches l'un de l'autre au point qu'il est parfois difficile dans la pratique de les distinguer. La distinction s'atténue encore du fait des aménagements contractuels très fréquents qu'autorise un dispositif légal essentiellement supplétif⁷⁶.

On retient essentiellement deux différences notables : la durée et l'accession, quoique les règles relatives à l'accession peuvent être modalisées par les parties⁷⁷. La durée par contre

⁷¹ Art. 552 et s. du Code civil.

⁷² Aucune des constructions juridiques voisines, qui permettent des solutions proches, comme l'usufruit, le droit d'habitation, le bail de longue durée, certaines servitudes, ne s'avèrent aussi efficaces que l'emphytéose ou la superficie. L'usufruit, par exemple, était tout à fait inadapté en cas de revente du logement. Un usufruit est difficilement transmissible, et encore plus difficilement valorisable. Le bail de longue durée, lui, cumule les défauts. Difficilement transmissible pour des raisons fiscales, ne permettant pas de contracter un crédit hypothécaire (et de bénéficier de la déductibilité fiscale des intérêts), interdisant le pacte commissoire exprès.. il est en définitive un outil intéressant conceptuellement mais tout à fait inadapté en pratique pour le CLT.

⁷³ Art. 1er de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie.

⁷⁴ Cass., 18 mai 2007, Rev. not. b., 2007, p. 631, note D. Lagasse. Cf. également Cass., 19 mai 1988, J.T., 1988, p. 475.

⁷⁵ Art. 1^{er} de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose.

⁷⁶ La seule disposition impérative de ces deux lois concerne la durée du droit.

⁷⁷ Comme le signale Me De Patoul interrogé par nous, « *L'accession est la deuxième caractéristique qui distingue les deux régimes du moins du point de vue théorique : dans les deux cas, l'accession du tréfoncier sur les constructions et plantations érigées par le superficiaire ou l'emphytéote n'a lieu qu'au terme du bail, mais elle ne se produit pas de la même manière. Pour l'emphytéose, l'accession se produit si l'emphytéote n'a pas ôté*

est une disposition impérative de ces deux lois : une superficie ne peut pas durer plus de 50 ans, et une emphytéose doit durer entre 27 et 99 ans.

La seule considération de durée maximale nous conduirait spontanément à préférer le droit d'emphytéose (99 ans) au droit de superficie (50 ans). Mais la question est rendue plus complexe par l'enjeu fiscal de la revente du droit et la question évoquée supra de la limitation dans le temps des restrictions au droit de propriété.

Enjeu fiscal de la revente du droit

Dans les deux droits réels considérés, deux montages sont possibles. La constitution d'une emphytéose ou d'une superficie sur le tout, ou l'octroi d'un droit de propriété sur le bâti supporté par un droit d'emphytéose ou de superficie sur le sol.

La première option est fiscalement avantageuse, car dans cette configuration les droits d'enregistrement sont très bas (2%⁷⁸), et en ne cédant pas de droit de propriété, le CLT peut imposer ses conditions spécifiques (par exemple l'obligation d'habitation ou la limitation du prix de revente) sans que les articles 537 et 544 du Code Civil ne soient d'application.

Cependant, le Code des Impôts sur le Revenu prévoit que si l'acquéreur revend son droit de superficie ou d'emphytéose, il est imposé à l'Impôt des Personnes Physiques et tout le produit de la cession (pas uniquement la plus-value) est considéré comme un revenu immobilier de l'exercice⁷⁹. Cela rendrait la revente de leur droit particulièrement onéreuse pour les superficiaires ou les emphytéotes.

Dès lors, la sagesse commande d'opter pour la deuxième option et de considérer dès l'origine l'opération comme une cession soumise au droit de mutation. Nous proposons donc de constituer un droit réel sur le terrain et mais de vendre un droit de propriété sur le bâti. C'est l'option choisie à Louvain-la-Neuve, où l'Université a conclu de nombreux baux emphytéotiques pour mettre à disposition ses terrains, et à Bruxelles par le CLTB. Notons

les constructions et par voie de conséquence, s'il décide de les laisser, il ne peut exiger d'indemnité du propriétaire (articles 7 et 8 de la loi du 10 janvier 1824 sur l'emphytéose). Pour la superficie par contre, la propriété des bâtiments, ouvrages et plantations passe au propriétaire à charge pour ce dernier de rembourser leur valeur actuelle au superficiaire qui disposera d'un droit de rétention jusqu'au paiement du prix. Dans la pratique toutefois les modalités du droit d'accession sont très fréquemment contractuellement adaptées. Il est fréquent que le propriétaire devienne propriétaire des constructions érigées par le superficiaire à titre gratuit et il est également possible de prévoir le paiement d'une indemnité par le tréfoncier à l'emphytéote en fin de contrat ».

⁷⁸ Article 83 du CDE.

⁷⁹ Art.7§1^{er} 3° et art. 10 CIR 92.

qu'en cas de revente, l'acquéreur sera tout de même imposé sur la vente du droit d'emphytéose, mais la valeur de ce droit sera très limitée vu le faible montant de la redevance.

Limitation dans le temps des clauses antispéculatives

Dès lors que l'on accorde aux ménages un véritable droit de propriété sur les constructions, il faut s'assurer de la compatibilité des conditions spécifiques CLT –et notamment les clauses « antispéculatives » qui encadrent le droit de revente– avec le caractère absolu du droit de propriété. Nous avons vu que ces clauses doivent donc être justifiées, proportionnées à l'objectif recherché, et d'une durée limitée. Il faut bien comprendre ce que la doctrine et la jurisprudence entendent par « durée limitée ».

En cas de superficie, le superficiaire n'est titulaire que d'un droit de propriété limité. Du fait que ce droit est déjà limité dans le temps, la doctrine accepte que des contraintes persistent pendant toute la durée de la superficie (max. 50 ans)⁸⁰.

En cas d'emphytéose, par contre, l'emphytéote détient un vrai droit de propriété. Des contraintes de plus de 50 ans, et a fortiori de 99 ans, restreindraient à tel point ce droit qu'elles pourraient être considérées comme nulles. Pour assurer le maintien des conditions antispéculatives, il faudrait donc imaginer une emphytéose de maximum 50 ans. Dès lors, l'emphytéose présente plutôt des inconvénients :

- Sa durée doit impérativement être d'au moins 27 ans, et un certain flou subsiste quant à la validité d'une emphytéose qui serait constituée pour plus de 27 ans sans atteindre ce terme.
- Certains auteurs, et notamment le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, considèrent que l'emphytéose n'est pas adaptée à la vente d'un bâtiment déjà construit⁸¹.

⁸⁰ C'est notamment la position défendue auprès du CLTB par M^e Carnoy et M^e Nerinx.

⁸¹ Cette lecture fait l'objet d'un débat non tranché à ce jour. Pour Me Erneux, comme pour le Fonds du Logement, « la Cour rappelle que l'exercice d'un droit de propriété dissocié du sol suppose une chose (articles 517 et 526 du Code civil). En conséquence, on ne peut s'approprier un volume d'espace, à défaut de quoi, on ouvrirait la faculté d'y voir un contenant ou réceptacle dans lequel on pourrait loger une forme de propriété perpétuelle, à l'instar de ce qui prévaut en France ; la Cour de cassation consacre « l'association » entre l'article 553 du Code civil et l'article 1superficie ou en d'autres mots, l'idée selon laquelle la loi du 10 janvier 1824 complète nécessairement, en le précisant, le principe et le corolaire de l'accession, énoncés aux articles 552 et 553 du Code civil. On ne peut considérer l'article 553 du Code civil, indépendamment de la loi hollandaise sur le droit de superficie qui permet d'avoir temporairement des ouvrages sur le fonds d'autrui, par dérogation à la présomption de l'article 553. Cet arrêt est également pleinement cohérent avec l'arrêt de principe antérieur, selon lequel la haute cour voit inmanquablement un droit de superficie dans toute

Contrairement à notre intuition de départ, la superficie est donc le meilleur moyen d'assurer le démembrement de la propriété du sol de celle du bâti, tout en maintenant les prix de vente limités.

Existence d'une personne morale sans but lucratif

Puisqu'il doit s'agir d'un organisme sans but lucratif, les options sont très limitées : l'association sans but lucratif, la fondation privée ou d'utilité publique, et enfin la société à finalité sociale.

Nous proposons d'adopter une structure bicéphale, qui allierait une association sans but lucratif (ASBL) et une fondation d'utilité publique (FUP). L'ASBL hébergerait le personnel, assurerait l'activité courante, ... tandis que la FUP serait le réceptacle des subsides d'investissement et hébergerait le patrimoine immobilier. C'est d'ailleurs le choix qui a été fait à Bruxelles.

Ce mécanisme présente certes le défaut de compliquer la gestion administrative et d'augmenter les frais de structure, mais ces points sont largement compensés par la garantie offerte aux pouvoirs publics qui financent l'achat des terrains que ces terrains seront en permanence affectés au CLT, ou retourneront dans le giron public. En outre, cette structure duelle permet de distinguer les statuts et les organes de gestion de la partie qui abrite le foncier de celle qui assure la gestion quotidienne.

Le choix des structures juridiques est essentiellement pragmatique. Abris la foncière dans une FUP est fiscalement avantageux⁸² et permet d'assurer qu'en cas de liquidation tout le patrimoine de la foncière puisse retourner vers les pouvoirs publics⁸³. Pour la gestion quotidienne, par contre, les deux options les plus pertinentes seraient une ASBL ou une coopérative à finalité sociale. Le statut d'ASBL présente des avantages pour la récolte de

renonciation à l'accession. La division horizontale de la propriété ne peut donc avoir lieu que de façon temporaire. Aussi, toute propriété en sursol révèle un droit de superficie, forcément limité à cinquante années » (Erneux, 2014, p.85). Si nous ne partageons pas cette lecture, toujours est-il qu'historiquement le droit de superficie est plutôt conçu pour la personne qui veut construire sur le terrain d'un tiers, tandis que l'emphytéose est prévue pour conférer la jouissance d'un (sous-)sol.

⁸² Car elle est dispensée de l'impôt des personnes morales et bénéficie de droits d'enregistrement réduits en cas de donation.

⁸³ La loi prévoit que « les statuts doivent mentionner la destination du patrimoine de la fondation en cas de dissolution, qui doit être affecté à une fin désintéressée. Toutefois, les statuts peuvent prévoir que lorsque le but désintéressé de la fondation est réalisé, le fondateur ou ses ayants droit pourront reprendre une somme égale à la valeur des biens ou les biens mêmes que le fondateur a affecté à la réalisation de ce but ». Nous attirons l'attention sur la condition de réalisation du but désintéressé (art.28 de la loi du 27 juin 1921).

dons et surtout pour assurer la base communautaire⁸⁴, et est plus cohérent vu que cette structure n'a aucune activité commerciale.

En Belgique, certains représentants politiques semblent privilégier l'intégration des CLT dans des organismes publics (cf. la récente déclaration de politique régionale bruxelloise). Si cette option s'écarte du *CLT classique*, elle est également envisageable et certains CLT américains fonctionnent de la sorte. Mais dans le contexte belge, marqué entre autres par la forte présence et le dynamisme associatifs, il nous semble préférable de travailler avec une structure privée. Outre que cette configuration offre plus de souplesse organisationnelle, ce qui nous semble indispensable vu le manque de recul sur l'expérience CLT en Belgique, elle présente également l'avantage d'intégrer les associations du secteur.

Par contre, nous ne pouvons qu'encourager les structures publiques à travailler également sur des mécanismes de dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti, mais dans un cadre autre que le CLT, comme l'ont fait les communes d'Etterbeek⁸⁵ et de Zoersel par exemple.

Ouverture de l'affiliation aux habitants de la communauté

Les CLT sont dirigés à la fois par les habitants des logements CLT, mais également par des représentants de la communauté au sens large, à savoir des habitants du quartier et les pouvoirs publics. Toute personne qui réside sur le territoire d'activité d'un CLT doit pouvoir en devenir membre.

Concernant les habitants, la nécessité de s'acquitter d'une cotisation, même symbolique, ou d'investir dans des parts de coopérateur n'est pas compatible avec le souhait de faire du CLT un instrument de la politique publique du logement social.

Or, l'Assemblée Générale d'une coopérative ne peut être composé que des coopérateurs, et il n'est pas possible de prévoir des parts « gratuites ». Dès lors, pour être membre de la coopérative, il faut nécessairement y investir.

Cet enjeu pourrait sans doute être surmonté avec un peu de créativité juridique, mais il nous semble à de nombreux points de vue préférable de mettre en place une association sans

⁸⁴ Quoique Bernard, De Pauw et al. défendaient en 2010 le modèle coopératif pour des raisons relativement similaires...

⁸⁵ En 2007, la régie foncière d'Etterbeek a mis en vente des appartements sous le mode du droit de superficie.

but lucratif avec une cotisation gratuite pour les (candidats-) habitants et gratuite ou symbolique pour les autres membres.

Gestion tripartite

Si la gestion tripartite n'est appliquée que dans 25% des CLT américains, elle n'en reste pas moins un élément caractéristique, et particulièrement intéressant. Pour assurer la transposition la plus fidèle du modèle en droit belge, nous proposons donc de maintenir cette gestion tripartite.

Il faudra donc prévoir une représentation de tous les acteurs dans l'Assemblée Générale et le Conseil d'Administration de l'ASBL, et dans le CA de la Fondation d'Utilité Publique.

La manière dont seront désignés les représentants de chaque tiers, les pouvoirs qu'ils détiendront, et les majorités nécessaires pour les votes seront déterminées par les statuts des deux structures.

Il sera indispensable de bien négocier le maintien de l'esprit du CLT. A Bruxelles, l'absence de majorité des représentants politiques avait fait longuement débat avant d'être finalement acceptée. En Wallonie, la circulaire Ancrage communal 2014-2016 affirme que « *l'organe décisionnel du (Community Land) trust inclut les usagers (les habitants) et les pouvoirs publics avec pour ce dernier 2/3 du pouvoir de décision* »⁸⁶.

Responsabilité perpétuelle

Alors que les ménages peuvent acquérir puis vendre leur logement, le CLT restera en permanence propriétaire du terrain et sera responsable de sa bonne utilisation. Cela implique que le CLT ait une continuité, garantie par les formes juridiques choisies, mais également que le CLT puisse, si nécessaire, intervenir en cas de mauvais entretien par le propriétaire ou en cas de vente forcée.

Nous proposons de prévoir des conditions d'occupation qui garantissent que le bien est utilisé conformément aux objectifs du CLT. Ces conditions d'occupation seront détaillées

⁸⁶ Circulaire Ancrage Communal 2014-16, p. 14. Cette répartition du pouvoir de décision, qui fait totalement fi de la communauté et marginalise les habitants, a été présentée par le ministre au gouvernement wallon dans la note concernant l'ancrage communal (voir notamment la présentation du modèle CLT en Wallonie, Habitat et Participation, 2013).

infra. Elles se trouveront dans les actes notariés de superficie sur le terrain et de vente des constructions.

Ces conditions permettront le cas échéant au CLT de résoudre le droit de superficie, et de dédommager le superficiaire.

Intendance

Tout comme la responsabilité perpétuelle, l'intendance sera assurée au travers des conditions d'occupation et de transmission des biens.

Il est cependant probable qu'une série d'enjeux concernant la protection des ressources et du patrimoine du CLT n'aient pas été prévus à sa création, mais se posent au cours de la vie de l'organisation. Dans ces situations, la composition tripartite des organes de gestion se révélera particulièrement utile pour assurer que toutes les parties prenantes puissent se prononcer.

Définition des options du CLT

Les principales caractéristiques d'un Community Land Trust sont donc transposables en droit belge, avec un bémol concernant la durée relativement faible (50 ans, contre 99 ans aux Etats-Unis) du droit accordé aux ménages acquéreurs.

Après avoir esquissé l'ossature du CLT, nous proposons maintenant de préciser le modèle en déterminant les liens entre le CLT et les ménages.

Les conditions d'admission

Les conditions d'admission permettent de cibler le public du CLT. Aux Etats-Unis, les CLT ont pour objectif de favoriser l'accès à la propriété immobilière à des ménages à bas revenus, mais chaque CLT fixe ses propres critères d'admission. Concernant le revenu, ils se réfèrent le plus souvent à un indicateur peu utilisé chez nous, le Revenu Médian Local. En Belgique, puisque cette étude est circonscrite aux CLT vus comme un instrument de logement social acquisitif, nous nous alignerons sur les conditions d'accès au logement social. Cela inclut des conditions de revenus, mais aussi de patrimoine ou de résidence⁸⁷.

⁸⁷ Voir notamment l'arrêté du Gouvernement Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la société du logement de la région bruxelloise et l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement.

Concrètement, pour pouvoir bénéficier d'un logement CLT, le candidat acquéreur devra déclarer les personnes qui occuperont le futur bien, les membres de son futur ménage. Il faut que la somme des revenus des membres de ce ménage soit inférieure au plafond du logement social, qu'aucun membre de ce ménage ne possède en pleine propriété, en usufruit ou en emphytéose un bien immobilier, sauf cas exceptionnel, et qu'au moins un membre du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge soit inscrit dans les registres de la population ou des étrangers ou détenir un document attestant de l'introduction d'une demande auprès de la Commission de régularisation (loi du 22 décembre 1999).

Pour déterminer quels revenus doivent ou non être considérés dans les revenus du ménage, je propose de suivre les pratiques du logement social. Par exemple, à Bruxelles, les revenus d'un enfant de moins de 18 ans ne sont pas comptabilisés, ceux d'un enfant de 18 à 25 ans ne sont comptabilisés qu'à concurrence de 50%, etc.

En outre, afin d'éviter les abus, si le futur ménage diffère de la composition de ménage actuelle, il faut que l'acquéreur rentre également dans les conditions d'accès au logement social dans sa composition de ménage actuelle.

Les conditions d'admission doivent uniquement être respectées lors de l'acquisition d'un bien. Si par la suite, le ménage voit ses revenus augmenter, cela n'a aucune incidence sur son droit à rester dans le bien.

Les conditions de transmission (entre vifs et en cas de décès)

La transmission est l'élément clé de l'attractivité et de la pérennité du modèle CLT. Il est donc essentiel de construire un mécanisme de transmission le plus fluide possible, en arbitrant la nécessité de préserver le modèle et les intérêts généraux du CLT avec la volonté du vendeur de trouver un acquéreur rapidement.

Vente initiale

Le CLT déterminera le prix de la première vente en soustrayant le subside qu'il a obtenu du coût du logement. Ainsi, le ménage ne paiera que les constructions, et pas le terrain.

Nous avons vu qu'aux Etats-Unis ce modèle parvenait rarement à toucher les plus pauvres parmi le public du CLT. Afin d'apporter une réponse à cette lacune, à Bruxelles, le CLTB a développé un modèle de financement intéressant qui mérite d'être détaillé.

Partant du constat que les revenus de son public s'échelonnaient entre le Revenu d'Insertion Sociale et le plafond d'accès au logement social, le CLTB a créé quatre catégories

de revenus, équitablement réparties entre ces deux extrêmes. Les ménages de la catégorie D sont ceux dont les revenus approchent du Revenu d'Insertion Sociale, ceux de la catégorie A sont ceux dont les revenus approchent du plafond d'accès au logement social.

Le CLTB a ensuite déterminé le revenu moyen des ménages de chaque catégorie pour chaque typologie de logements (studio, une chambre, deux chambres...). Les prix des appartements ont été calculés pour permettre à ce ménage moyen de ne consacrer que 30% de ses revenus à son logement pendant toute la durée de son crédit hypothécaire.

Pour le même logement, un ménage de la catégorie D paiera donc moins cher qu'un ménage de la catégorie C, qui lui-même paiera moins cher qu'un ménage de la catégorie B. Ce dispositif fait intervenir chaque ménage à concurrence de sa capacité contributive propre, tout en permettant aux plus pauvres d'accéder à la propriété immobilière. Pour pouvoir financer ce modèle, la Région Bruxelloise accorde au CLTB deux subsides : un subside pour le foncier, comme dans la plupart des modèles CLT, et un subside pour le bâti. Le subside bâti vise à couvrir le manque à gagner lié à l'abaissement des prix pour les ménages les plus pauvres, il varie donc selon les catégories de ménages touchés par le projet.

Lorsqu'un ménage souhaite acquérir un logement CLTB, le CLTB calcule d'abord la catégorie de ce ménage en fonction de ses revenus, puis lui affecte un logement qui correspond à sa catégorie.

Revente et clause novatoire vis-à-vis des tiers

Le prix de vente sera déterminé selon la formule choisie par le CLT, soit dans notre modèle : Prix d'acquisition du ménage vendeur + 25% de la plus-value prise par le bien entre les deux opérations de vente + éventuellement un supplément qui revient au CLT⁸⁸. A Bruxelles, l'acquéreur paie le prix d'acquisition + 31% de la plus-value, et le CLTB récupère donc 6% de la plus-value pour couvrir ses frais de gestion.

Lorsqu'un ménage décide de vendre un logement, il en avertit le CLT. Celui-ci bénéficie d'un droit de préemption et d'un droit de *first refusal*. De la sorte, le CLT peut soit acquérir le bien lui-même, soit le proposer à un ménage qui est inscrit dans sa liste de candidats-acquéreurs.

⁸⁸ Emily Thaden, du Champlain Housing Trust, affirme que cette formule est celle qui a entraîné le moins de contestation.

Plus on se rapproche du terme de la superficie, plus il pourrait devenir difficile de trouver des acquéreurs prêts à investir un tel montant dans le bien. C'est pourquoi il est indispensable de prévoir, dès le contrat de superficie initial, une clause novatoire en faveur des tiers. Cette clause garantit à tout futur acquéreur qu'il n'hérite pas de la durée restante de la superficie mais qu'une nouvelle superficie sera conclue avec le CLT lors de l'acte.

Malgré l'absence de jurisprudence à ce sujet, la validité d'une clause novatoire vis-à-vis des tiers est quasi unanimement admise par la doctrine⁸⁹.

Rappelons que, vu que ces clauses limitent le droit de libre disposition du vendeur, il est indispensable d'éviter que le vendeur ne puisse les contester valablement. Nous proposons d'insérer un paragraphe explicatif dans les actes, qui fera ressortir que l'avantage accordé aux acquéreurs répond à un objectif d'intérêt général, constituant à la fois la cause de ces conditions, mais aussi un intérêt sérieux et légitime⁹⁰. L'acquéreur précisera expressément qu'il comprend que ces clauses sont liées au fait qu'il s'agit d'un logement CLTB, et sont la contrepartie de l'intervention des pouvoirs publics, et qu'il s'engage donc à les respecter, tant pour lui-même que pour ses ayants-droits et ayants-cause à tous titres.

Héritage

Aux Etats-Unis, les ménages bénéficient d'un droit transmissible par héritage. Nous proposons de transposer cette caractéristique et de ne soumettre la transmission pour cause de décès à aucune condition. Ce choix n'est pas tant dicté par des considérations philosophiques, le contraire étant également défendable, que par la volonté d'assurer la sécurité juridique du modèle⁹¹.

Vu que l'héritier ou le légataire ne sont pas tenus par les conditions d'admission, le bien pourrait, par suite de l'héritage, bénéficier à des personnes qui ne correspondent pas au public-cible du CLT. Pour limiter ce risque sans affecter le droit à l'héritage, nous proposons une modulation de la durée de la superficie (cf. infra).

⁸⁹ Ces clauses sont prévues à Louvain-la-Neuve, mais les services interrogés de l'UCL confirment qu'elles n'avaient pas vraiment été invoquées à ce jour (les premiers actes remontent à 1972, ce qui laisse encore une durée de 58 années).

⁹⁰ Il serait sans doute pertinent à cet égard de faire ressortir l'importance de l'avantage accordé par rapport aux conditions de marché.

⁹¹ La majorité des juristes consultés (notamment M^e Nerinx et M^e Carnoy pour le CLTB) s'inquiétait en effet de la restriction abusive au droit de propriété qu'auraient constituées des clauses limitant l'héritage à un certain public cible.

Signalons à toutes fins utiles que si l'héritier ou légataire est exempté des conditions d'*admission*, il reste évidemment soumis à toutes les *conditions d'occupation* et de *transmission*.

Les conditions d'occupation

Les conditions d'occupation sont intrinsèquement liées à la responsabilité perpétuelle du CLT. Nous pouvons distinguer deux types de conditions : celles qui ont pour but de garantir la bonne affectation du logement –le fait qu'il soit réellement occupé par un ménage qui a besoin du CLT– et celles qui ont pour but de préserver la qualité ou l'intégrité du logement.

Parmi les premières, le CLT prévoira que, sauf dérogation expresse, les ménages doivent résider dans le logement pendant un certain nombre de mois par an, la sous-location est interdite, et les acquéreurs ne peuvent pas acquérir un droit réel sur un autre immeuble tout en restant dans leur logement CLT.

Dans les secondes se trouvent l'interdiction d'hypothéquer le bien sans autorisation du CLT, l'obligation d'utiliser le bien en bon père de famille, de l'entretenir, d'entreprendre les réparations nécessaires, de respecter les procédures éventuelles pour les travaux, de payer la redevance mensuelle ainsi que les impôts et taxes...

Comme pour la limitation du prix de revente, toutes ces conditions doivent se retrouver dans les actes de vente et faire l'objet d'un paragraphe explicatif afin d'éviter tout litige. Elles peuvent, dans le cas exceptionnel où le marché immobilier est tellement bas qu'un logement CLT n'est pas avantageux, ne pas être reproduites lors d'une transaction entre vifs.

L'expérience montre que ces conditions évoquent souvent un statut de locataire chez les ménages acquéreurs. C'est l'un des paradoxes des CLT que l'accès à la propriété immobilière passe par un droit de jouissance, la superficie.

Durée de la superficie

La loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie prévoit que ce droit « ne pourra être établi pour un terme excédant cinquante années, sauf la faculté de le renouveler »⁹².

Le choix de la durée de la superficie se fait par un arbitrage entre la volonté d'offrir un droit le plus long possible aux ménages et celle d'assurer aux pouvoirs publics que le bien

⁹² Article 4, loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie.

bénéficiaire au public-cible du CLT. Or, comme nous l'avons vu, en cas d'héritage, il se peut que le bien intègre le patrimoine d'un ménage qui ne fait pas partie de ce public-cible.

Nous proposons donc de prévoir contractuellement un droit de superficie de 30 ans, prolongeable de 20 ans. Cette prolongation sera automatique si le superficiaire respectait, lors de son entrée dans le bien, les conditions d'admission ou s'il les respecte au terme de la superficie.

En effet, dans ces deux cas, il serait répondu à la volonté des pouvoirs publics, et il n'est donc pas pertinent de limiter la superficie. Concrètement, cela signifie que la superficie sera toujours de 50 ans, sauf les cas où, au terme des 30 ans, le superficiaire est, soit un héritier, soit un acquéreur qui a bénéficié d'une levée exceptionnelle des conditions d'admission⁹³, qui lorsqu'il a acquis le bien ne répondait pas aux conditions du CLT et qui au terme de la superficie ne répond toujours pas à ces conditions.

Cette solution nous semble offrir des garanties à toutes les parties prenantes :

- les acquéreurs qui respectent les conditions d'admission ont la garantie que, s'ils restent dans le bien, ils peuvent en bénéficier pendant au minimum 50 ans, et qu'ils peuvent transmettre ce bien à leurs héritiers.
- les pouvoirs publics ont la garantie que si, par exception, le droit de superficie atterrit entre les mains de personnes qui ne correspondent pas au public cible du CLT, cette situation ne perdurera jamais plus de 30 ans à dater de la constitution du droit de superficie.
- le créancier hypothécaire est assuré d'avoir une garantie sur 30 ans, ce qui correspond à la durée de validité d'une hypothèque.

Terme de la superficie

Lorsque survient le terme de la superficie, deux situations doivent être distinguées :

- Si le superficiaire ne respectait ni lors de son entrée dans le bien ni au terme de la superficie les conditions d'admission, la superficie s'éteint, et le CLTB accède aux

⁹³ Une telle situation pourrait survenir si, alors qu'un ménage souhaitait vendre son logement CLT, ni le vendeur ni le CLT n'étaient parvenus à trouver un acquéreur qui respecte les conditions d'admission. Après un certain délai, afin de permettre au vendeur de transmettre son bien, le CLT peut accepter que la transaction se fasse à l'égard d'un ménage qui n'est pas dans les conditions CLT. Ce ménage disposera alors d'une superficie de trente ans, qui ne sera prolongée que si, au terme des 30 ans, il est dans les conditions d'admission.

constructions. Il dédommage le superficiaire du montant prévu par la formule de revente.

- Sinon, l'objectif du CLTB est de permettre au superficiaire de rester encore dans le lieu. Pour ce faire, le montage que nous proposons est d'assortir le droit de superficie d'une clause novatoire vis-à-vis du superficiaire. Le superficiaire pourra ainsi activer un droit à bénéficier d'une nouvelle superficie, pour 30 ans (prolongeables) supplémentaires.

Cependant, nous avons vu que la durée de 50 ans d'un droit de superficie est une règle impérative. Comme nous le signale Me De Patoul, « *les constructions qui ont pour but d'obvier la limite maximale de durée sont inévitablement fragiles puisque l'on pourra toujours leur opposer l'argument simple que l'on recherche l'effet spécifiquement condamné par la loi* ». Certains auteurs énoncent donc des condamnations de principe qui ne laissent pas aucune place à la créativité juridique⁹⁴. D'autres sont plus nuancés et plus favorables⁹⁵, et la loi elle-même est relativement floue⁹⁶, mais il n'existe aucune confirmation en jurisprudence de la validité d'une telle clause novatoire vis-à-vis du superficiaire.

Cadre légal et fiscal de lege lata

Les sous-chapitres qui précèdent nous ont permis de déterminer les éléments nécessaires pour mettre en place sur papier un Community Land Trust belge. Nous allons maintenant nous intéresser au cadre concret des actions d'un CLT, et principalement l'acquisition de foncier, puis la construction et la vente de logement.

Acquisition d'immeubles

Marché public

L'acquisition de terrains ou de bâtiments existants, ou de droits réels sur ces biens, est exclue du code des marchés publics.

L'article 3 du Code des marchés publics dispose en effet que « *Les dispositions du présent code ne sont pas applicables aux (...) 3° Accords-cadres et marchés de services qui ont pour*

⁹⁴ Voir notamment Haumont (1990) ou Lambert, « Durée impérative du droit d'emphytéose, implication et limites », consulté sur <http://www.lexgo.be>.

⁹⁵ Voir notamment Sagaert et Somers (2008). C'est également le cas de M^e Nerincx, M^e Carnoy et M^e De Patoul consultés par le CLTB à ce sujet.

⁹⁶ Car elle évoque expressément la « faculté de renouveler » et, contrairement à la loi sur l'emphytéose du même jour, ne précise pas qu'il n'y a pas de renouvellement tacite.

objet l'acquisition ou la location, quelles qu'en soient les modalités financières, de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles, ou qui concernent d'autres droits sur ces biens ».

Droits d'enregistrement

Nous avons vu que le choix d'une FUP était avantageux en terme de droits d'enregistrement. En effet, les donations faites à une FUP de terrains, bâtis ou non, bénéficient de droits d'enregistrement réduits.

Ils se limitent au droit fixe de 100€ si la donation est effectuée par une association (ou une association internationale) sans but lucratif, par une mutualité ou par une fondation, privée ou d'utilité publique⁹⁷. Pour tout autre donateur, ils sont de 6,6% en Région de Bruxelles-Capitale et de 7% dans les autres Régions⁹⁸.

Si l'acquisition se fait à titre onéreux, le CLT devra s'acquitter des droits d'enregistrement. Il pourra éventuellement obtenir un taux réduit de droits d'enregistrement (cf. infra).

Construction - Maîtrise d'ouvrage

Marché public

L'article 2 de la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services entend par pouvoir adjudicateur les personnes, quelles que soient leur forme et leur nature qui, à la date de la décision de lancer un marché :

- ont été créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial, et
- sont dotées d'une personnalité juridique, et dont (...) l'activité est financée majoritairement par l'Etat, les collectivités territoriales ou les organismes de droit public.

⁹⁷ Articles 140,3° des CDE des 3 Régions.

⁹⁸ Article 140,1° du CDE bruxellois et articles 140,2° des CDE wallon et flamand.

Cela signifie que le CLT sera soumis à la réglementation sur les marchés publics⁹⁹, et devra donc rédiger des cahiers spéciaux des charges et passer le cas échéant des appels d'offres, des adjudications ou des procédures négociées.

TVA à payer par le maître d'ouvrage

Les travaux effectués par le promoteur seront soumis à TVA. En principe, le taux de TVA applicable aux travaux immobiliers est de 21%. Il est cependant possible de bénéficier d'un taux réduit à 6% pour certaines opérations, dans le cas de travaux de démolition-reconstruction, de transformation/rénovation ou pour des logements sociaux.

Etant donné les interprétations variables de l'administration TVA sur le bénéfice de ces taux réduits, nous recommandons de soumettre chaque projet au service des décisions anticipées, afin d'obtenir un accord préalable sur l'application du taux de TVA réduit à 6%¹⁰⁰.

Notons à titre incident que la jurisprudence est en train de changer et que le montage prévu par le CLT Bruxellois pour son projet pilote rue Verheyden, à savoir la vente de vieux immeubles suivie de travaux de rénovation importants, risque d'être requalifiée en une seule opération ayant pour objet la livraison d'un bien immobilier dans son état futur d'achèvement, soumise au taux de TVA de 21%. Même s'il était sans doute le meilleur choix à faire en l'espèce, nous déconseillons de toute manière pour l'avenir ce type de montage, qui nécessite de vendre l'immeuble aux acquéreurs avant les travaux.

Loi Breyne

Si la création de logements CLT passe par un marché public, le CLT devra prouver sa capacité à financer ce marché public. Or, l'équilibre financier des opérations CLT résulte de l'addition des subsides pour le terrain (et éventuellement une partie du bâti) et de la contribution des acquéreurs.

⁹⁹ Citons notamment, outre la loi du 15 juin 2006 susmentionnée, l'arrêté royal du 15 juillet 2011 relatif à la passation des marchés publics dans le secteur classique et ses modifications ultérieures ; l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics et ses modifications ultérieures ; la loi du 17 juin 2013 relative à la motivation, à l'information, et aux voies de recours en matière de marchés publics et de certains marchés de travaux, de fournitures et de services ; l'arrêté royal du 7 février 2014 modifiant plusieurs arrêtés royaux d'exécution de la loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services ; la loi du 13 août 2011 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services dans les domaines de la défense et de la sécurité ; les circulaires relatives aux Marchés Publics.

¹⁰⁰ Sur ce sujet, voir notamment Carnoy (2013)

Dès lors, le CLT pourrait être amené à demander aux futurs acquéreurs un ou des versements avant l'achèvement de la construction. Or, « *toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi que toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble, lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction* »¹⁰¹ est soumise à la loi Breyne.

Dans ce cas, le CLT devra donc se conformer à la loi Breyne et, notamment, trouver un organisme prêt à se porter caution de l'intégralité de ses engagements.

Vente des constructions et reventes ultérieures

Tout comme l'acquisition, la vente des constructions n'est en principe pas un marché public. Le CLT peut donc choisir l'acquéreur au sein de sa liste d'attente selon les critères déterminés par lui ou par la loi. Il veillera évidemment à respecter la loi anti-discrimination.

L'acquisition d'un logement CLT, par un ménage ou par le CLT lui-même, sera soumise soit au droit d'enregistrement, soit à la TVA si le logement est considéré comme neuf par l'administration de la TVA.

TVA à payer pour l'achat d'un logement neuf

Taux

La vente d'immeubles neufs est soumise en Belgique à la TVA au taux standard de 21%¹⁰². Sous certaines conditions, il est possible de travailler sur base d'une TVA réduite (6%) pour la construction de nouveaux immeubles de logements sociaux. Ainsi, les opérations réalisées par les sociétés régionales de logements, par les sociétés agréées par celles-ci ou par les Fonds de logement peuvent bénéficier de ce taux de 6% de TVA¹⁰³.

Vu les objectifs et le groupe cible d'un Community Land Trust, cette possibilité devrait lui être octroyée pour la mise en œuvre de ses opérations immobilières. Nous verrons ce point au chapitre suivant.

¹⁰¹ Art. 1 de la loi du 9 juillet 1971, communément appelée loi Breyne.

¹⁰² Sont considérés comme neufs les immeubles cédés au plus tard le 31 décembre de la 2ème année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation.

¹⁰³ Arrêté royal du 20 décembre 2013, cf. chap.suivant.

Base imposable

Outre la question du taux se pose celle de la base imposable. En effet, l'article 26 du Code TVA dispose que la base d'imposition est « tout ce qui constitue la contrepartie obtenue ou à obtenir par le fournisseur du bien (...) y compris les subventions directement liées au prix de ces opérations ». Les acquéreurs devraient donc payer la TVA sur le coût total du bien, à savoir le coût d'acquisition plus le subside perçu par le CLT.

Depuis le début des années 2000, la SDRB conteste cette lecture et estime qu'aucune TVA ne devrait être calculée sur les subsides régionaux dans le cadre de la livraison de logements. Dans un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Bruxelles le 27 juin 2012, la Cour a donné raison à la SDRB, estimant que « *le subside litigieux a en effet un but d'intérêt général, de réhabilitation urbaine des quartiers délaissés, en permettant à des conditions strictes à un tiers d'acquérir un bien neuf, mais dans un quartier urbain difficile, à un prix normal par rapport à la valeur du marché immobilier, dans ce type de quartier en déficit résidentiel* ». Le SPF Finances ne conteste pas cet arrêt, mais considère qu'il ne s'agit que d'un cas d'espèce. Il considère donc toujours que, sauf avis contraire de la justice, la TVA est due sur le subside.

Nous recommandons donc de suivre l'évolution du contentieux entre le SPF Finances et la SDRB (une autre affaire devrait être jugée en 2014) afin de déterminer si les conclusions de la Cour peuvent être transférées *mutatis mutandis* à un CLT.

Il faudra notamment prouver que les contraintes grevant le logement CLT (et principalement la limitation du prix de revente) font que les acheteurs n'ont pas tiré profit de la subvention. La subvention a simplement eu pour effet de baisser de manière perpétuelle la valeur du bien, car il sera toujours grevé d'un mécanisme limitant son prix de revente.

Droits d'enregistrement

En cas de paiement de droits d'enregistrement, le montage envisagé implique le versement de deux droits d'enregistrement, un pour le droit de superficie sur le terrain, l'autre pour la vente des constructions¹⁰⁴.

¹⁰⁴ Notons que pour la TVA, toute l'opération (vente + superficie) était soumise à la TVA, hormis le droit d'enregistrement général fixe.

Taux

Le droit de superficie sur le terrain entraîne un droit d'enregistrement de 2% sur la valeur du droit. La vente des constructions implique un droit d'enregistrement de 10% en Région flamande, de 12,5% dans les autres Régions, sur la valeur conventionnelle des constructions.

Base imposable

Comme le montrent les exemples américains, le prix de revente sera probablement largement inférieur à la valeur vénale de l'immeuble sur un marché libre.

Comme le Code des Droits d'Enregistrement précise bien que la base d'imposition ne peut jamais être inférieur à la valeur vénale de l'immeuble¹⁰⁵, le CLT devra faire accepter par l'administration fiscale que, du fait du démembrement du droit de propriété et des contraintes liés à un logement CLT, la valeur vénale d'un tel logement n'est pas la valeur vénale de ce logement sur le marché.

L'administration pourrait *a contrario* considérer que la superficie n'est pas de nature à diminuer la valeur du bâti dans la mesure où les droits conférés par l'acte de superficie sont tellement étendus (notamment par la clause novatoire) qu'en réalité, le droit de propriété n'est qu'artificiellement démembré et qu'il s'agit de facto sur le plan fiscal, d'une vente d'immeuble¹⁰⁶. La valeur vénale serait alors calculée sur base de la valeur en pleine propriété d'un immeuble de même nature.

Aujourd'hui, cette estimation reste à l'appréciation du contrôleur, ce qui engendre une forte insécurité juridique.

Abattement pour les propriétaires personnes physiques

De manière un peu contradictoire, dans le même temps qu'il devra faire accepter le statut singulier des immeubles CLT, le CLT devra également convaincre l'administration fiscale que les acquéreurs deviennent pleinement propriétaires. En effet, la pleine propriété est une

¹⁰⁵ Art. 46 CDE.

¹⁰⁶ Pour un certain nombre de cas, l'Administration a déjà explicitement pris position. Ainsi, est soumis au droit de vente l'acte juridique suivant : la convention qualifiée de bail emphytéotique, conclue moyennant paiement d'un capital correspondant à la valeur vénale du bien qui en est l'objet et, éventuellement, d'une redevance annuelle symbolique, et assortie d'une option d'achat pour un prix dérisoire, consentie au soi-disant emphytéote (Déc. du 21 octobre 1974, Rép. R.J., E. 83/10-01).

condition *sine qua non* pour l'obtention d'abattements sur les droits d'enregistrement en Région bruxelloise et flamande.

Il nous semble défendable de considérer que dans le cas des CLT, les ménages sont pleinement propriétaires de fait, puisque le terrain est retiré entièrement et définitivement du marché immobilier.

C - Proposition de nouveau cadre juridique

« Le CLT peut être un outil important pour l'organisation locale et que cela peut être considéré comme une solution, mais pas comme la solution aux problèmes urbains et de logement »

Tom Angotti

Les Community Land Trusts peuvent contribuer à améliorer l'effectivité du droit au logement. Ce droit n'est pas seulement reconnu par la Constitution belge, il est également inscrit dans les textes européens. La Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne, dont la valeur juridique est identique à celle d'un traité, dispose ainsi qu'« *afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté, l'Union reconnaît et respecte le droit à une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes, selon les règles établies par le droit de l'Union et les législations et pratiques nationales* »¹⁰⁷.

Or, la Constitution assigne au législateur le rôle de garantir et de déterminer le droit à un logement décent. Les moyens à sa disposition sont notamment une fiscalité encourageante, mais aussi des initiatives législatives. Nous avons relevé dans cette étude une série d'obstacles qui freinent le développement des CLT.

Nous proposons de recenser les initiatives qui nous semblent le plus à-même de permettre aux CLT, ainsi éventuellement qu'à d'autres acteurs de la politique publique du logement, de travailler de manière plus efficace et/ou plus sécurisante.

Nous évoquerons également les leviers fiscaux qui peuvent être actionnés, avant de conclure avec la question des primes.

Dans le Code du logement

Une définition des CLT

Le premier pas pour le développement des CLT à l'échelle régionale est d'insérer une définition du dispositif dans les Codes régionaux du Logement.

C'est d'ailleurs l'option suivie en Région de Bruxelles-Capitale où, en coulant le CLT au sein du Code bruxellois du logement, le législateur en a donné une définition : « *Alliance*

¹⁰⁷ Article 34.3 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne du 7 décembre 2000, telle qu'adaptée le 12 décembre 2007 à Strasbourg.

foncière régionale (Community land trust) : organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembés. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu. Pour les projets bénéficiant de subsides régionaux, ces règles doivent être approuvées par le Gouvernement »¹⁰⁸.

Comme l'ont bien analysé Bernard et Mahoux¹⁰⁹, ce texte est loin d'être anodin, tous les mots en ont été pesés et ils répondent aux rapports de force du parlement bruxellois de l'époque. Ainsi, en précisant que le CLT serait une « *organisation sans but lucratif* », à l'instar du modèle américain, le législateur a refusé d'abonder dans le sens de ceux qui souhaitaient voir le CLT intégrer les acteurs immobiliers publics. De même, en visant les ménages en « *état de précarité sociale* », il a délibérément évité de faire référence au logement social dans cette définition. Cela montre bien l'enjeu que représente l'insertion d'une définition dans un texte normatif.

Notons que contrairement aux définitions américaines, ou à celle qui avait été proposée dans l'étude de faisabilité sur l'implantation d'un CLT à Bruxelles, le Code du logement ne fait aucune référence aux organes de gestion, ni en ce qui concerne l'ouverture aux membres, ni en ce qui concerne la gestion tripartite.

Nous ne pensons pas qu'il soit aujourd'hui nécessaire de modifier cette définition pour la Région bruxelloise. Dans les autres Régions du pays, par contre, il n'existe pas encore de définition du CLT, bien qu'en Wallonie, le concept soit largement présenté dans la note au gouvernement wallon et la circulaire aux communes relatives à l'ancrage communal 2014-2016¹¹⁰.

Nous proposons donc à titre exemplatif une définition qui pourrait être inséré dans les Code du logement wallon et flamand : « *Un Community Land Trust est une organisation sans*

¹⁰⁸ Code Bruxellois du Logement, article 2, par. 1er, 27°.

¹⁰⁹ Bernard et Mahoux (2014), pp.83-84.

¹¹⁰ Voir

http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/DwnLd/AncrageCommunal/2014/EGW_circulaire.pdf

but lucratif agréée par le Gouvernement qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains sur le territoire défini par ses statuts en vue de créer sur ces terrains des habitations accessibles pour des ménages à faibles revenus ainsi, éventuellement, que des équipements d'intérêt collectif. La vente se fera en dissociant la propriété du foncier de celle du bâti. Le Trust restera en permanence propriétaire des terrains, et transmettra un droit de propriété sur le bâti soutenu par un droit réel de jouissance sur le terrain.

Les ménages acquéreurs d'un logement Community Land Trust répondent à des conditions d'admission déterminées par le gouvernement. Ils ont tous les droits liés à la propriété, mais sont contraints de respecter des conditions d'occupation et de transmission déterminées par le Community Land Trust ou, le cas échéant, par la loi. Ces conditions prévoient notamment que le prix de revente est déterminé par une formule qui garantit que le logement sera toujours accessible par un ménage à faibles revenus.

Toute personne résidant sur le territoire d'action du Community Land Trust peut en devenir membre. Le conseil d'administration est composé paritairement de représentants des habitants du Community Land Trust, des autres membres du Community Land Trust et des pouvoirs publics.

Le Community Land Trust devra toujours faire l'arbitrage entre les besoins des propriétaires et ceux de la communauté, en étant particulièrement attentif aux intérêts des générations futures.

Le Community Land Trust peut prendre la forme d'une structure duelle, avec une Fondation d'Utilité Publique qui serait propriétaire du patrimoine foncier ».

Un encadrement légal des conditions CLT

Nous avons vu que la plupart des conditions d'occupation et de transmission du bien restreignent fortement le droit de libre disposition des propriétaires.

Faute de meilleure solution, nous proposons de faire précéder ces clauses d'un « exposé préalable », duquel il ressort que l'avantage accordé aux acquéreurs répond à un objectif d'intérêt général, compris par l'acquéreur, et que ces conditions en sont la contrepartie. Cependant, cette disposition reste une disposition conventionnelle et pourrait être contestée sur base de l'article 537 du Code Civil.

Or, cet article prévoit que des exceptions peuvent être apportées par la loi. Une intervention du législateur régional qui donnerait un socle minimal aux conditions

d'admission, d'occupation et de transmission, auxquelles est soumis un logement CLT offrirait une bien plus grande sécurité juridique aux CLT comme aux acquéreurs.

Pour le CLT, ce serait la garantie que les conditions essentielles du modèle ne pourront pas être valablement contestées devant un tribunal. Pour les acquéreurs, il serait équitable que tous les habitants de la Région soient, pour ces clauses particulièrement contraignantes, soumis à des règles décidées et approuvées par le législateur, plutôt que de risquer d'avoir des différences de traitement d'un CLT à l'autre.

Il serait donc souhaitable d'insérer dans le Code une disposition précisant que le gouvernement organisera par arrêté du gouvernement la vente des habitations gérées par les Community Land Trust. A la manière des arrêtés organisant la location des habitations gérées par les sociétés régionales du logement, cet arrêté déterminera le type de logements auquel un ménage peut accéder (fonction de la composition du ménage), les conditions d'admission, les candidatures, l'attribution des logements, la durée de la superficie et les conditions d'occupation, les droits et devoirs du ménage, les conditions de transmission, les conséquences du terme de la superficie...

En droit civil

Un nouveau droit réel adapté

La principale lacune dans la transposition en droit belge du modèle CLT réside en la durée limitée du droit de superficie.

En effet, les logements CLT ne peuvent être accordés que pour 50 ans. Il est certes préférable d'être propriétaire pendant 50 ans que de ne pas l'être du tout, d'autant que la durée de rotation moyenne d'un immeuble est largement inférieure à ce terme¹¹¹. En outre, il existe une clause novatoire vis-à-vis du superficiaire lui-même. Mais la validité juridique de cette clause reste très incertaine et le doute quant au devenir des logements au terme des 50 ans affaiblit considérablement ce modèle.

Cette question ne touche pas uniquement les CLT, mais toutes les initiatives de logement visant à dissocier la propriété du terrain de celle du bâti et assorties de mécanismes antispéculatifs¹¹².

¹¹¹ Elle est de 30 ans en Wallonie, 20 en Flandre et 13 à Bruxelles.

¹¹² Voir m

Vu l'intérêt grandissant des pouvoirs publics pour ce type de modèles¹¹³, il nous semble qu'une évolution du cadre législatif serait opportune. Cela peut passer par la création d'un nouveau droit réel adapté au logement acquisitif social, ce qui serait sans doute le plus pertinent. Cela peut aussi passer par des aménagements spécifiques dans le cadre des politiques régionales de logement.

C'est cette seconde voie qui a été choisie par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans son mémorandum en vue des élections régionales de 2014, le Fonds demande en effet « *que la Région adopte, pour l'exercice de sa compétence en matière de logement, une ordonnance modifiant, en ce qui concerne les opérateurs immobiliers publics et l'Alliance foncière régionale, l'article 4 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, en portant la durée maximale de ce droit de 50 à 99 ans* ».

Si nous appuyons la démarche du Fonds du Logement, cette revendication est insuffisante pour les besoins du CLT qui, à l'inverse du Fonds du Logement, doit assurer la validité des clauses restreignant la libre disposition des acquéreurs pendant toute la durée du droit réel accordé.

Si le législateur régional venait à réagir positivement à la requête du Fonds, il devrait accompagner sa mesure d'une autre, qui vise à garantir les clauses spécifiques des CLT en les intégrant dans un cadre législatif.

Sans cela, il est probable qu'une clause limitant la libre disposition du bien pendant 99 ans soit considérée comme incompatible avec le droit de propriété, et que la situation ne soit donc pas modifiée pour le CLT.

La question des droits réels restant une compétence fédérale, puisqu'il s'agit de droit civil, une modification de la loi fédérale serait certainement plus pertinente encore. Elle semble cependant moins réaliste politiquement. En effet, de manière regrettable, alors que la loi sur la superficie vient de connaître sa première modification en cent nonante ans, le législateur n'a visiblement pas souhaité ouvrir la boîte de Pandore, se contentant d'aménagements visant à éclaircir certaines dispositions litigieuses¹¹⁴. Il nous est parvenu que les professeurs en droit des biens des universités belges se sont réunis pour établir un mémorandum à l'attention du

¹¹³ Voir notamment l'expérience de la Commune d'Etterbeek avec le droit de superficie, in Bernard (2013), p. 400 et ss.

¹¹⁴ Voir les articles 124 à 127 de la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de justice.

Gouvernement, en vue d'une nouvelle modification de la loi. Si cela devait se produire, nous ne pouvons que recommander d'ouvrir la réflexion aux nouvelles formes de logement, et principalement de logement social.

En droit fiscal

La question fiscale recouvre deux enjeux.

D'une part, il nous semble que la mission des CLT, leur objet social, et leur absence de but lucratif, justifient certaines dérogations en matière de fiscalité immobilière. Des modifications législatives sont donc nécessaires pour améliorer le cadre fiscal du CLT.

D'autre part, une position de principe de l'administration, ou une circulaire ministérielle à l'attention de l'administration TVA, sont nécessaires pour garantir la sécurité juridique des ménages concernant l'imposition des logements CLT. En effet, la base imposable des acquisitions de logements CLT reste aujourd'hui incertaine.

Les questions de droit d'enregistrement

Taux

Pour la Fondation

Permettre à la Fondation de se porter librement (i.e. sans devoir supporter des droits d'enregistrement) acquéreur d'un logement CLT qu'un propriétaire souhaite vendre renforcerait considérablement l'action du CLT.

Entre autres avantages, cela diminuerait le délai d'attente pour la partie venderesse et faciliterait le contrôle des conditions de vente pour le CLT. Cela permettrait aussi d'éviter qu'une accession (la récupération de la pleine propriété suite à l'extinction de la superficie) ne grève les finances du CLB. C'est d'ailleurs la pratique dans la majorité des CLT aux Etats-Unis.

Or, dans l'état actuel du droit, lorsque la Fondation rachète un logement CLT, elle est soumise aux droits d'enregistrement relatifs à une opération immobilière (10% ou 12,5% selon les Régions). Elle peut récupérer 60% de ces droits en revendant dans un délai court, mais cela reste un élément handicapant. D'autant que la Fondation n'aura la plupart du temps que des recettes propres très incertaines (dons) ou symboliques (redevances).

Plus philosophiquement peut-être, il nous semble qu'une exemption des droits d'enregistrement lors du rachat par d'un logement CLT par la Fondation ne dérogerait pas

fondamentalement à l'esprit de la loi. En effet, l'objectif des droits d'enregistrement est de permettre à la puissance publique de percevoir un impôt lors d'une transaction immobilière. Or, le CLT joue ici un simple rôle d'intermédiaire, qui, afin d'exercer au mieux sa mission d'intérêt public, va acheter un logement avant de le céder à un acquéreur. Les droits d'enregistrement seront donc bien payés, in fine, par l'acquéreur. On pourrait considérer que cette opération, dont il n'a en quelque sorte été qu'un catalyseur, doit être neutre pour le CLT.

Cette exonération pourrait se réaliser par le truchement de l'article 161 du Code des Droits d'Enregistrement, dont nous proposons de réécrire le huitièmement¹¹⁵, actuellement vide, comme suit : « *Sont enregistrés gratuitement : (...) 8^o¹¹⁶ l'acquisition de logements bâtis sur son terrain par un Community Land Trust, que cette acquisition se fasse à titre onéreux ou non. La gratuité est subordonnée à ce que le Community Land Trust agisse et remette le logement en vente dans les 2 ans conformément à sa politique sociale* ».

A défaut, le CLT pourrait essayer d'obtenir le bénéfice de l'article 62 du Code des Droits d'Enregistrement, qui stipule que le droit d'enregistrement est réduit à 4% en Région flamande, 5% en Région wallonne, 8% en Région de Bruxelles-Capitale, « *pour les ventes faites de gré à gré et par acte authentique à des personnes qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente* ». Notons qu'en Région bruxelloise, ce n'est pas forcément avantageux. Si le CLT revend le logement endéans les deux ans, il a plutôt intérêt à payer le taux plein et à demander une restitution de 60% des droits payés.

Pour les acquéreurs

Pour les acquéreurs, la question du taux ne nous semble pas prioritaire.

Evoquons tout de même l'éventualité d'intégrer le CLT au système des habitations sociales : des primes sont accordées aux particuliers qui achètent une habitation appartenant à la Société nationale du logement, la Société nationale terrienne, les sociétés agréées par elles ou par les sociétés régionales créées en exécution de la loi du 28 décembre 1984 portant suppression ou restructuration de certains organismes d'intérêt public, les administrations ou établissements publics¹¹⁷. La prime est liquidée à l'organisme propriétaire de l'habitation vendue, de sorte qu'elle consiste pour l'acquéreur dans une réduction équivalent du prix de

¹¹⁵ Le onzièmement pour la Région flamande

¹¹⁶ 11^o pour la Région flamande

¹¹⁷ Art. 48 du Code du logement (art.84 pour la Région flamande).

vente. Une modification du Code du logement permettrait d'intégrer le CLT à ces sociétés, et d'assimiler le subside CLT à ces primes.

Or, la vente d'une habitation sociale dans ces conditions permet de bénéficier de droits d'enregistrement réduits au droit fixe de 25€ en Région wallonne, à 1,50% dans les autres Régions¹¹⁸. Cela rendrait l'accès à un logement CLT encore plus avantageux, mais ce le serait sans doute démesurément. L'objectif des CLT n'est pas d'exonérer totalement les propriétaires des droits d'enregistrement.

L'équité nous recommande plutôt de militer non pour un taux réduit, mais pour une base imposable juste.

Base imposable

La base de perception des droits d'enregistrement lors d'une vente immobilière est le « montant du prix et des charges stipulés »¹¹⁹. Dans le cas de la vente d'un logement CLT, cela devrait donc être le prix payé par l'acquéreur. Cependant, l'article 46 du CDE précise que « la base imposable ne peut, en aucun cas, être inférieure à la valeur vénale des immeubles transmis ».

Gilles Carnoy définit la valeur vénale comme « *la valeur marchande ou de vente, celle qu'on obtiendrait, dans des conditions normales de publicité, en suite d'un concours suffisant d'amateurs, donc dans une mise en vente idéale. Elle se fixe d'après la situation objective, abstraction faite des considérations purement personnelles à l'acquéreur (valeur de convenance). Elle se fixe au jour de la convention, sauf si la convention est sous condition suspensive auquel cas la valeur vénale est celle au moment de la réalisation de la convention* »¹²⁰.

Le fait que le prix d'un logement CLT soit inférieur au prix de ce logement sur le marché classique parce que le droit de propriété est supporté par un droit de superficie temporaire, et parce que le terrain n'est pas inclus dans la transaction sont des critères objectifs, qui diminuent la valeur vénale de l'immeuble. La prudence conseille cependant de demander la confirmation de cette vision par une décision anticipée de l'administration fiscale. Pour éviter de devoir demander des décisions anticipées pour tout projet CLT, il nous semble qu'une

¹¹⁸ Art. 52 CDE des trois Régions.

¹¹⁹ Art.45 CDE

¹²⁰ Gilles Carnoy (2013), La valeur vénale, in *Carnet de route en droit immobilier*, 28 octobre 2013, <http://gillescarnoy.be/2013/10/28/la-valeur-venale/>

circulaire ministérielle déterminant comment l'administration doit tenir compte des conditions spécifiques des logements CLT pour estimer la valeur vénale serait bienvenue.

Par contre, l'option prise au CLT Bruxelles de faire varier le coût de la vente selon la catégorie de revenus du ménage acquéreur, elle, est problématique. En effet, dans ce cas le prix d'une vente ne se détermine pas *abstraction faite des considérations purement personnelles à l'acquéreur*, mais est au contraire fixé en fonction de ses revenus. Il nous semble donc qu'en ce cas, de lege lata, les droits d'enregistrement devraient être calculés sur une base identique pour tous les ménages, à savoir le prix de vente à un ménage de la catégorie A (le plus élevé).

Cela aura pour conséquence que les ménages de la catégorie D, ceux ayant les revenus les plus faibles, devront supporter des droits d'enregistrement sur une base qui sera parfois le double du prix conventionnel de leur transaction. Pour éviter cela, une circulaire ministérielle nous semble indispensable.

La TVA

Taux

Suite à la directive 2006/112/CE, la loi-programme du 27 décembre 2006 et l'arrêté royal du 10 février 2009¹²¹ ont inséré, au sein du tableau A annexé à l'arrêté royal n°20 du 20 juillet 1970 fixant les taux de la TVA et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux, une rubrique XXXVI « Logement dans le cadre de la politique sociale ». Ce tableau fixe que la vente (et la constitution de droit réel) de logements neufs aux sociétés régionales de logement et aux sociétés de logement social agréées par celles-ci, destinés à être loués ou vendus, et la vente de tels logements par ces sociétés, est soumis à un taux réduit de 6%.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, le taux réduit a été étendu, outre les sociétés régionales de logement et les sociétés de logement social agréées par celles-ci, au Vlaams Woningfonds, au Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie et au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale¹²².

¹²¹ Arrêté royal du 10 février 2009 modifiant l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970, fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux. Pour l'historique de cette évolution législative, nous conseillons l'article très complet de Me Carnoy : « TVA : 6% pour le Fonds du Logement et inquiétude pour les autres, publié sur son « Carnet de route en droit immobilier » le 3 janvier 2014 (<http://gillescarnoy.be/2014/01/03/tva-6-pour-le-fonds-du-logement-et-inquietude-pour-les-autres/>)

¹²² Arrêté royal du 20 décembre 2013.

Aujourd'hui, les CLT n'ont donc pas accès au taux réduit de TVA. Un logement construit par un CLT dans le cadre d'une mission de logement social sera de ce fait soumis à un taux TVA de 21%, tandis que le même logement, construit par un Fonds du Logement, ou une société régionale de logement, par exemple, bénéficiera d'un taux réduit de 6%. C'est notamment la situation que connaît le Community Land Trust Bruxelles. Or, le CLTB doit être, sur pied du Code bruxellois du Logement, considéré comme une société régionale de logement compétente en matière de logement dans le cadre de la politique sociale.

Tous les acteurs du secteur doivent être soumis aux mêmes règles, et un taux favorable ne peut pas être accordé à un acteur et refusé à un autre sous prétexte que l'un porte un nom et l'autre un autre nom. Il y a là une discrimination mal justifiée, que le Conseil d'Etat avait d'ailleurs mentionnée dans son avis sur l'arrêté royal du 20 décembre 2013.

Nous proposons donc de modifier la rubrique XXXVI du tableau A annexé à l'arrêté royal n°20 du 20 juillet 1970 afin qu'il intègre tous les acteurs de la politique sociale du logement, à charge pour chaque région de définir ces acteurs.

Base imposable

Nous avons évoqué dans le chapitre précédent la question de la TVA sur les subsides¹²³. Il nous semble pouvoir défendre à bon droit que le subside n'est pas une « *contrepartie obtenue ou à obtenir* » par le CLT, mais qu'il s'agit d'un subside octroyé par la Région pour mener à bien sa mission d'intérêt public, à savoir la mise sur le marché de logements perpétuellement accessibles.

D'ailleurs, alors que l'acquéreur d'un logement SDRB pourrait, après plusieurs années, revendre son bien à la valeur du marché et empocher en quelque sorte le subside, l'acquéreur d'un logement CLTB ne pourra jamais le faire. Le subside est en quelque sorte incorporé dans le bien. Cependant, cette question n'a pas encore été tranchée.

Pour plus de sécurité juridique, il nous semble indispensable qu'une circulaire ministérielle détermine la base imposable des logements CLT.

¹²³ Pour rappel, l'article 26 du Code TVA dispose que la base d'imposition est « tout ce qui constitue la contrepartie obtenue ou à obtenir par le fournisseur du bien (...) y compris les subventions directement liées au prix de ces opérations ».

Primes

Il existe, dans les différentes Régions du pays, des primes à la rénovation, des primes énergies, et des primes pour les maisons passives.

Les deux premières ne sont accessibles que par les particuliers maîtres d'ouvrage. Cela signifie que le CLT doit, soit réaliser les investissements et renoncer aux primes, soit vendre aux ménages un logement non terminé, à charge pour eux de réaliser les investissements et d'obtenir les primes y relatives, soit renoncer aux investissements. L'on voit tout de suite qu'aucune de ces solutions n'est convaincante.

D'autant moins que si le propriétaire procède à l'investissement lui-même, il pourra bénéficier de la plus-value sur les travaux qu'il a réalisé. Tandis que si la prime est intégrée au subside du CLT, elle sera verrouillée dans le bien, au profit de tous les propriétaires futurs.

Or, à Bruxelles par exemple, les Agences Immobilières Sociales peuvent déjà bénéficier des primes à la rénovation. Nous proposons que la législation sur les CLT soit alignée sur celle des AIS, afin de permettre aux CLT ou aux promoteurs construisant un logement pour le CLT de bénéficier des primes.

Concernant les primes pour maisons passives, les CLT peuvent y avoir accès, mais à un taux moins avantageux que les particuliers. Dans ce cas, nous recommandons que les CLT soient considérés comme des particuliers, pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus.

D – Conclusion

« Si le Champlain Housing Trust peut développer l'accès à la propriété individuelle aujourd'hui, tout en préservant le caractère abordable des logements pour le futur ; si le CHT peut créer de la richesse individuelle tout en préservant et en multipliant le patrimoine collectif ; si le CHT peut favoriser la mobilité choisie, tout en protégeant la sécurité des propriétaires à bas revenus et en favorisant la stabilité des quartiers résidentiels, alors les autres le peuvent aussi ».

*John Emmeus Davis et Alice Stokes*¹²⁴

La crise du logement en Belgique est une réalité¹²⁵. Le déséquilibre entre la demande et l'offre de logements abordables pour les plus pauvres ne cesse de s'accroître, spécialement dans les centres urbains¹²⁶.

Alors que cette situation nécessite une réaction rapide et des réponses durables –*penser vite, agir pour longtemps*, en quelque sorte– le Community Land Trust s'affirme comme un outil pérenne de développement du logement social acquisitif, à ajouter à l'arsenal dont disposent les pouvoirs public

Notre travail visait à étudier la crédibilité de ce dispositif comme instrument de mise en œuvre opérationnelle du droit à un logement décent en Belgique.

Aux Etats-Unis, les premiers CLT urbains sont apparus il y a une trentaine d'année et les études d'impact montrent en effet que le modèle a tenu ses promesses : l'accès à la propriété des ménages à bas revenus a été significativement amélioré ; les logements CLT sont restés accessibles pour ces ménages, revente après revente, malgré l'inflation des prix de l'immobilier ; les subsides accordés aux CLT pour leurs investissements ont été conservés ; les terrains et les maisons CLT n'ont que rarement été revendus au marché, et presque jamais saisis ; les ménages qui ont acquis un logement CLT ont pu développer leur patrimoine ; les CLT se sont avérés un outil d'autonomisation des ménages...

¹²⁴ [Traduit par nous] Davis et Stokes (2009), p.56.

¹²⁵ Alors qu'une *crise* dure par définition pendant une période limitée, cette situation est tellement structurelle que certains recommandent même de ne plus parler de crise (Voir notamment la Chronique de la Ligue des Droits de l'Homme : « *Droit au Logement : Terrain Vague !* », Chronique n° 131, février-mars 2009). Gilles Carnoy, lui, parle de *bombe sociale* (« Les désagréments d'un chantier à Bruxelles », in *Carnet de route en droit immobilier*, <http://gillescarnoy.be/author/gillescarnoy/page/3/>).

¹²⁶ A Bruxelles, par exemple, le nombre de ménages en attente d'un logement social est passé de 26 000 en 2008 à 40 000 en 2012, soit plus que le nombre de logements sociaux sur toute la Région. La moitié des locataires n'a accès qu'à 14% du parc locatif privé, en ne consacrant qu'un tiers des revenus du ménage au paiement du loyer. (source Baromètre du Logement du RBDH, mars 2014).

L'expérience américaine prouve qu'un tel mécanisme, innovant en termes de gouvernance mais surtout de démembrement de la propriété du foncier de celle du bâti, peut fonctionner, même dans un pays aussi profondément attaché à la propriété individuelle que les Etats-Unis.

En Belgique, ce modèle bénéficie d'une très bonne réception auprès de la société civile –et principalement du secteur associatif très dynamique– et des décideurs, et des projets CLT ont émergé dans les trois Régions du pays au cours des deux dernières années.

S'il est encore difficile d'extrapoler l'impact exact qu'aura ce dispositif chez nous, car le marché, la mobilité résidentielle, le secteur locatif social, la sécurité sociale, sont différents outre-Atlantique, nous ne voyons pas de raison de penser que les grandes tendances observées en Amérique ne seraient pas reproductibles en Belgique.

Au contraire, à l'heure où tous les acteurs du logement se mobilisent autour du concept, il ne fait plus aucun doute qu'il peut, à tout le moins, « *apporter sa contribution à la solution d'un certain nombre de problèmes urbains* »¹²⁷.

Mieux même, par sa gouvernance innovante, qui garantit le respect de l'intérêt public tout en accordant une place à la communauté et aux usagers, il peut alimenter la réflexion sur les partenariats publics-privés à une époque où la diversification des réponses à apporter aux enjeux du logement est particulièrement nécessaire.

Quatre facteurs conditionnent cependant le succès des CLT. Ils doivent être connus et compris par la population et disposer du soutien des pouvoirs publics, des ressources financières nécessaires à la réalisation de leurs objectifs, et d'un cadre juridique adapté. Or, aujourd'hui ce quatrième critère n'est pas encore parfaitement rempli.

Construction de droit anglo-saxon, son adaptation au Code civil et au cadre belge a procédé un peu par essais et erreurs¹²⁸. Pour favoriser le développement harmonieux du modèle, nous avons donc proposé un guide juridique pour la constitution de Community Land Trusts en Belgique.

¹²⁷ De Pauw et Sereno-Regis (2012)

¹²⁸ Cf. le nombre d'avis divergents sur la question du choix réel entre l'emphytéose et la superficie. La dizaine de juristes impliqués a produit une dizaine d'avis divergents.

Tandis que nous mettions en évidence la possibilité de transposer le dispositif en droit belge, nous avons constaté qu'il en touchait déjà les marges et que certaines adaptations législatives, d'ampleur variables, étaient nécessaires afin de rendre les CLT plus efficaces ou de sécuriser les parties au contrat.

Nous avons donc notamment formulé une série de recommandations.

- l'insertion d'une définition du CLT dans les codes flamand et wallon du logement.
- l'accès du CLT aux primes actuellement réservées aux particuliers.
- Un arrêté ou une loi afin de légitimer les conditions d'admission et certaines des clauses les plus contraignantes parmi les conditions d'occupation ou de transmission des logements CLT.
- L'octroi au CLT de la possibilité de bénéficier, à l'instar des autres acteurs du logement publics, du taux réduit de TVA lors de la vente de logements neufs.
- L'exonération des droits d'enregistrement des CLT lorsqu'ils agissent dans l'exercice de leurs missions. En effet, lorsqu'un CLT rachète un logement à un ménage avant de le vendre à un autre ménage, sa volonté n'est pas de détenir un quelconque droit réel sur le bien mais de fluidifier et superviser le transfert de ce bien.
- Une réflexion sur les droits réels. En effet, le nœud essentiel du modèle belge reste la durée limitée à 50 ans (sauf renouvellement) de la propriété d'un logement CLT. Cette durée est déterminée par la limitation à 50 ans à la fois de la superficie et des clauses conventionnelles restreignant la libre disposition des biens.

Si, comme recommandé supra, une loi permet d'étendre la durée des clauses limitant le prix de vente, la proposition du Fonds du Logement de la Région bruxelloise de prolonger à 99 ans le droit de superficie suffirait pour surmonter la contrainte des cinquante ans.

Mais à notre sens, tant qu'à réformer les droits réels, il serait plus pertinent encore d'imaginer un nouveau droit réel réservé aux opérations entreprises par les acteurs du logement social, et qui serait adaptée à leurs objectifs d'intérêt public.

Vouées à pérenniser le modèle CLT, toutes ces propositions sont la résultante logique de l'intégration des CLT au spectre du logement public¹²⁹.

Alors qu'à Bruxelles l'Alliance Habitat prévoit la construction de 30 logements CLT par an d'ici 2017, qu'en Wallonie le modèle CLT a été intégré à l'Ancrage communal, que le CLT de Gand est en train de se concrétiser, et que les premiers habitants d'un logement CLT devraient emménager d'ici quelques mois, nous ne pouvons qu'encourager le législateur à les suivre.

...Ce serait vraiment formidable....

Muhammad Yunnus

¹²⁹ L'un des grands enjeux aujourd'hui est de savoir qui pourrait porter ces revendications.

Les candidats légitimes seraient les CLT actuellement en activité. Mais celui qui avait le plus fort pouvoir d'interpellation, le CLT bruxellois, se retrouve relativement affaibli par la récente déclaration de politique régionale. Dès lors, les candidats les plus pertinents nous semblent être des acteurs de la société civile (nous pensons aux associations actives dans le droit au logement, mais également à Me Carnoy, dont les Carnets de Droit immobilier sont régulièrement porteurs de revendications, et à Nicolas Bernard, qui a accompagné le démarrage des projets CLT en Belgique), les candidats-acquéreurs des projets-pilotes du CLTB, ou des politiciens qui soutiennent le projet. Soit, de manière cocasse, les trois tiers du Conseil d'Administration d'un CLT classique....

E- Bibliographie

Ouvrages

- **Bernard**, Nicolas (2013), « Précis de Droit des Biens », Limal : Anthémis.
- **Bernard**, Nicolas et **Mahoux**, Aurélie, **dir.** (2014), « Le nouveau Code bruxellois du logement en débat(s) », Bruxelles : Larcier.
- **Davis**, John Emmeus et **Demetrowitz**, Amy (2003), « Affordable Homeownership : Does The Community Land Trust Deliver on Its Promises ? », Burlington (VE) : Champlain Housing Trust.
- **Davis**, John Emmeus et **Stokes**, Alice (2009), « Lands in Trust, Homes That Last, a performance evaluation of the Champlain Housing Trust », Burlington (VE) : Champlain Housing Trust.
- **Davis** John Emmeus (2010), « The Community Land Trust Reader », Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.
- **Davis**, John **dir.** (2014), « Manuel d'antispéculation immobilière : une introduction aux fiducies foncières communautaires », Montréal : Les éditions écosociété.
- **Falise**, Michel (2003), « La démocratie participative : promesses et ambiguïtés », Paris : Edition de l'Aube
- **Fauroux**, Roger et **Devert**, Bernard, **dir.** (2010), « En finir avec le mal-logement : une urgence et une espérance », Paris : Cerf
- **Haumont** Francis (1990), « Les instruments juridiques de la propriété foncière », Bruxelles : Story-Scincia
- **Institute for Community Economics** (1982), « The Community Land Trust Handbook », Emmaus (PA) : Rodale press,
- **Institute for Community Economics** (1996), « Community Land Trust Legal Manual », Springfield (MA) : ICE.
- **International Independence Institute**, (1972), « The Community Land Trust: A Guide to a New Model for Land Tenure in America ». Cambridge, MA: Center for Community Economic Development.
- **Jacobus**, Rik et **Lubell**, Jeffrey (2007), « Preservation of Affordable Homeownership : A Continuum of Strategies », Center for Housing Policy,
- **Libby** Jim (2009), « The Policy Basis Behind Permanently Affordable Housing : a Cornerstone of Vermont's Housing Policy Since 1987 », Vermont Housing and Conservation Board
- **Maury**, Yann, **prés.** (2014), « Les coopératives d'habitants : des outils pour l'abondance : Repenser le logement abordable dans la cité du XXIe siècle », Lyon: CHAIRECOOP.
- **Sungu-Eryilmaz**, Yesim et **Greenstein**, Rosalind (2007), « A National Study of Community Land Trusts », Cambridge, MA : Lincoln Institute of Land Policy
- **Thaden** Emily (2012), « Results of *The 2011 Comprehensive CLT Survey* », The Housing Fund Vanderbilt University en partenariat avec le National Community Land Trust Network et le Lincoln Institute of Land Policy.

Chapitres d'ouvrage

- **Borsodi**, Ralph (1968). « The possessional problem » In *Seventeen Problems of Man and Society*. Anand, India: Charotar Book Stall. Repr. in *The Community Land Trust*

Reader, John Emmeus Davis (éd.), Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2010.

- **Davis**, John Emmeus (2014), « Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States » in « Manuel d'antispéculation immobilière : une introduction aux fiducies foncières communautaires », Montreal : Les éditions écosociété.
- **Libby**, Jim (2010), « The Challenge of Perpetuity » in « The Community Land Trust Reader », Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy
- **Matthei**, Chuck. 2010. "Speech to the Opening Plenary Session of the National CLT Conference, Albuquerque, New Mexico, 2000." In The Community Land Trust Reader, ed. John Emmeus Davis, Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy

Articles de périodique

- **Attard** Jean-Philippe (2013), « Un logement foncièrement solidaire : le modèle des *community land trusts* », *Mouvement*,
- **Bernard**, Nicolas (2009), « La situation du logement en Région wallonne et à Bruxelles. Dix pistes de travail à l'aube des nouvelles législatures régionales », *Les annales de droit de Louvain*, 2009/4, p. 501 et s.
- **Bernard**, Nicolas, **De Pauw**, Geert et **Géronnez**, Loïc (2010), « Coopératives de logement et Community Land Trusts », *Courrier hebdomadaire*, n° 2073, CRISP, Bruxelles.
- **Chomel**, Augustin (2011), « Clauses et dispositifs anti-spéculatifs dans l'accès aidé à la propriété », in *ANIL Habit Actualité*, mars 2011.
- **Fonds Mondial des Villes** (2014), « *RESolutions Europe : Investir Localement pour Financer les Territoires* », Publications Régionales et Etudes de Cas,
- **Erneux**, Pierre-Yves (2014), « La propriété en volumes. Flexibilité et évolution des programmes immobiliers et par voie de conséquence, de leur organisation juridique », J.L.M.B., 2014
- **Romainville**, A. « A qui profitent les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles ? », *Brussels studies*, n°34, 25 janvier 2010
- **Sagaert**, Vincent et **Somers**, M. (2008), « *Erfpacht, ontbinding en faillissement : een complexe trilogie* », *T. Not.*
- **Thaden**, Emily (2010), « Outperforming the Market : Making Sense of the Low Rates of Delinquencies and Foreclosures in Community Land Trusts », Lincoln Institute of Land Policy, .
- **Thaden**, Emily et **Rosenberg**, G. (2010), « Outperforming the market: delinquency and foreclosure rates in community land trusts », *Land Lines* (October 2010), pp. 2-7.
- **UN-Habitat** (2012), « Community Land Trusts – Affordable access to Land and Housing », in *The Global Urban Economic Dialogue Series*, United Nations Human Settlements Programme : Nairobi.

Etudes, thèses, mémoires

- **Carnoy**, Gilles (2013). CLT Masui Note N°3, Aspects Fiscaux. Note destinée à l'asbl Plateforme CLT Bruxelles. Bruxelles
- **Crabtree**, Louise, **Phibbs**, Peter, **Milligan**, Vivienne et **Blunden**, Hazel (2012a), Principles and practices of an affordable housing Community Land Trust Model. Rapport. Australian Housing and Urban Research Institute. Melbourne.

- **Crabtree**, Louise, **Blunden**, Hazel, **Milligan**, Vivienne, et al. (2012b), Community Land Trusts and Indigenous Housing Options. Rapport final. Australian Housing and Urban Research Institute. Melbourne.
- **De Pauw**, Geert et **Sereno-Regis**, Orlando (2012). Etude de faisabilité des Community Land Trust en région bruxelloise. Rapport rendu au secrétaire d'Etat ayant le logement dans ses attributions. Bruxelles.
- **Nessi**, Cecilia (2013). Terra, casa e proprieta' collettiva : il caso dei Community Land Trusts. Mémoire de Master : Economie. Turin : Université de Turin.
- **Rolnik**, Raquel (2013). Report of the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and the right to non-discrimination in this context. Rapport. New York : Office des Nations Unies,
- **Union Européenne** (2011), Enquête sur les revenus et sur les conditions de vie. Enquête. Bruxelles : Union Européenne, consultée sur http://statbel.fgov.be/fr/modules/pressrelease/statistiques/marche_du_travail_et_conditions_de_vie/la_pauvrete_et_l_exclusion_sociale_en_belgique_2011_.jsp

Communication à congrès

- **Habitat et Participation** (2013), « Construire du Logement pour Tous en RW - Une opportunité à mettre en œuvre via l'ancrage communal »
- **National CLT Network (UK)** (2013), « The state of the CLT movement in the UK », présentation réalisée par Hannah Fleetwood à l'occasion des rencontres organisées les 1er et 2 juillet 2013 par la plateforme CLT Bruxelles.

Sites web

- Burlington Associates : <http://www.burlingtonassociates.com>
- Carnet de route en droit immobilier : <http://gillescarnoy.be/>
- CLT Bruxelles : www.cltb.be
- Lincoln Institute : <https://www.lincolninst.edu>
- National CLT Network (US) : <http://www.cltnetwork.org/>
- National CLT Network (UK) : <http://www.communitylandtrusts.org.uk/home>
- Schumacher Center for New Economics : <http://www.centerforneweconomics.org/>

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

