



QUI SOMMES-NOUS ?

Le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) est convaincu qu'un logement stable et de qualité est une condition essentielle pour le bien-être de tous et toutes.

Le CLTB est une association, située à Bruxelles, qui a pour mission principale de construire et de vendre des logements pour toujours abordables. Pour cela, elle utilise un mécanisme innovant en Europe mais issu d'une longue tradition américaine : le modèle du Community Land Trust (CLT).



Il s'agit de baisser les coûts d'acquisition en séparant la propriété du tréfonds de celle du bâti. Le tréfonds (= volume de terre sous la surface du sol) devient propriété commune et est gardée hors du marché spéculatif, tandis que le bâti devient propriété privée à caractère social de personnes à faibles revenus via un droit de superficie ou d'emphytéose.

Ce mécanisme permet non seulement l'accès immédiat à des logements moins chers, durables et de qualité mais il garantit aussi le caractère abordable génération après génération.

L'action du Community Land Trust Bruxelles ne se limite pas à produire des logements pour toujours abordables. Elle s'étend aussi au travail communautaire avec les habitant·es, à l'amélioration des quartiers et au renforcement du vivre ensemble.

Notre association est reconnue comme acteur de référence du modèle CLT, en Belgique comme en Europe. Le CLTB a été récompensé par le World Habitat Award en 2021.

CONTACTEZ-NOUS

Investissement solidaire CLT
Pour des Rénovations énergétiques
accessibles
virginie.schoeff@cltb.be

Community Land Trust Bruxelles asbl
Avenue de la Toison d'Or 72,
1060 Saint-Gilles
www.cltb.be



Le Community Land Trust Bruxelles est une organisation sans but lucratif, reconnue et subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale comme opérateur de logement social acquisitif.

Le projet pilote d'Investissement solidaire est rendu possible par les soutiens de :



PROJET PILOTE DE RECHERCHE-ACTION

INVESTISSEMENT SOLIDAIRE CLT

Une solution pour des rénovations
énergétiques accessibles et inclusives

UNE NOUVELLE OBLIGATION DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Pour répondre au changement climatique et au Pacte Vert Européen, la Région Bruxelloise lance un ambitieux programme de rénovation énergétique. Pour 2050, chaque habitation devra atteindre un score PEB C. C'est à dire une consommation moyenne de 100kWh/m2.an en énergie primaire. Des mesures obligatoires de rénovation seront mises en place dès 2026, en commençant par les logements ayant un PEB F et G. Des sanctions financières seront appliquées en cas de non respect.

A Bruxelles, la majorité des logements sont éneergivores; beaucoup sont aussi vétustes. Comment financer ces rénovations quand on sait qu'elles sont couteuses, que nombre de propriétaires ont des revenus modestes et que les aides publiques actuelles ne sont ni suffisantes, ni adaptées pour ces propriétaires ? Comment éviter que ces mesures obligatoires engendrent une vague d'exclusions sociales avec une polarisation de la transition énergétique ?

NOTRE SOLUTION :

L'INVESTISSEMENT SOLIDAIRE CLTB

Notre association, le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) travaille sur une solution inédite d'aide à la rénovation pour les propriétaires à plus faibles revenus. Nous proposons un financement alternatif aux primes régionales : un investissement solidaire. Il est fondé sur le mécanisme des Community Land Trusts qui défendent le droit au logement de qualité pour tous et toutes. Sa force est d'être un financement direct, de ne pas créer d'endettement et d'éviter la spéculation sur la rénovation.

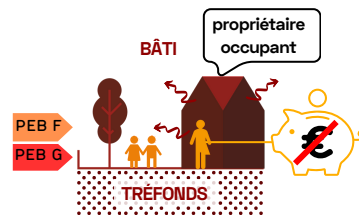
En plus, nous apportons un accompagnement technique pour la rénovation profonde des logements qui bénéficient de l'investissement solidaire.

Les objectifs de l'investissement solidaire CLT:

- > Rendre accessible la rénovation énergétique pour les propriétaires qui n'ont pas les moyens de rénover et qui souhaitent rester habiter dans leur logement
- > Rendre les logements plus confortable, plus économes et contribuer à l'environnement.
- > Diminuer la précarité énergétique et réduire les factures d'énergie.
- > Encadrer la rénovation pour qu'elle ne génère pas de hausse des prix des logements à Bruxelles

OBLIGATION DE RÉNOVATION

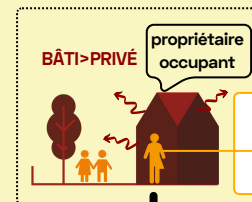
0 LOGEMENT ÉNERGIVORE - PAS DE MOYENS POUR RÉNOVER



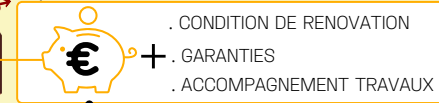
ouch!
NE PEUT PAS RÉNOVER

NOTRE SOLUTION :

1 SÉPARATION BÂTI-TRÉFONDS

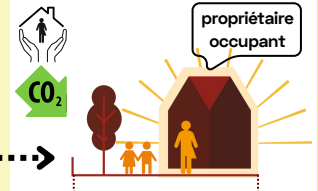


2 ACHAT DU TRÉFONDS SOUTIENS ET GARANTIES



INVESTISSEMENT SOLIDAIRE CLTB

3 LOGEMENT CONSERVÉ CONFORTABLE, ÉCONOME ET ABORDABLE



PEUT RÉNOVER

COMMENT ÇA MARCHE?

1 Le tréfonds et le bâti du logement sont séparés juridiquement.

Le CLTB achète le tréfonds avec l'investissement solidaire et en devient propriétaire. Aucune inquiétude pour le propriétaire. Il fait partie d'un 'Community Land Trust' (une propriété partagée solidaire) : le tréfonds devient un bien commun qui ne sera plus jamais revendu et il garde un droit de propriété privé durable ainsi que la pleine jouissance de son logement (le bâti) et tout ce qu'il y a sur le terrain (cour, jardin).

2 Le propriétaire reçoit l'argent de la vente avec :

► **Une condition de rénovation** : l'argent est utilisé uniquement pour permettre la rénovation énergétique du logement.

► **Des garanties pour l'occupation, la revente, l'héritage :**

> Le propriétaire occupe son logement autant qu'il le souhaite et le revend quand il veut.

> En cas de revente du logement, il vend uniquement son droit de propriété sur le bâti avec les éventuels investissements réalisés. Dans un CLT, le prix de revente du bâti est toujours fixé selon une formule qui garantit un avantage financier à la fois pour le vendeur et pour les acquéreurs.

> Concernant l'héritage, ses enfants peuvent librement hériter du bâti, l'occuper ou le revendre.

► **Un accompagnement à la rénovation :** Le propriétaire est accompagné par des spécialistes en rénovation énergétique du CLTB et du réseau habitat pour la rénovation de votre logement. afin de répondre à ses besoins, d'avoir une vue globale et de garantir la qualité des travaux.

2024: l'obligation de rénovation n'est pas encore effective mais l'investissement solidaire CLTB dispose de moyens financiers qui peuvent déjà être mobilisés pour mettre des logements aux normes énergétiques et réduire les consommations.

QUI PEUT ÊTRE CANDIDAT·E ?

- Être plein propriétaire de son logement et y être domicilié à titre de résidence principale.
- Avoir un titre de séjour permanent en Belgique.
- Être dans des conditions de revenus 2 et 3 des primes Révolution. <https://renolution.brussels/fr/les-categories-de-revenu>
- Avoir un logement en Bruxelloise ayant un score PEB F ou G.
- Partager les valeurs du projet et accepter de partager son expérience.