

Les Community Land Trusts : bientôt chez nous ?

Comment rendre le logement accessible et impliquer les usagers dans la gestion collective du territoire et de ses différents espaces ? En joignant solidarité et créativité individuelle. Innovation.

Dans les années 80, une vague de New-Yorkais venait acquérir des villas sur les rives du lac Champlain, dans la petite ville de Burlington, capitale du Vermont. Face à cet afflux massif, le prix des terrains et des maisons de la ville explosèrent, raconte Brenda Torpy, actuelle coordinatrice du Champlain Housing Trust : « *Comment se pouvait-il que nos plus beaux paysages ne soient plus accessibles à notre population !* »

Il s'agissait de trouver une manière de garantir l'accès aux lieux, fierté de la région, pour les familles à faible revenu. Le maire et les associations montèrent alors, en 1984, le premier Community Land Trust (CLT) urbain des États-Unis : une organisation visant à acquérir des terres et des bâtiments et à les gérer comme un bien commun, avec la collectivité et pour le bien de la collectivité.

Mais comment ça marche ?

Au sein du CLT, le foncier est séparé du bâti : le trust est toujours propriétaire de la terre, l'acquéreur est propriétaire du bâtiment, qu'il est obligé d'occuper lui-même. Lorsqu'il vend sa propriété, il ne reçoit qu'un quart de la valeur ajoutée de son bien, le reste revenant au trust. C'est ce système qui permet de garantir l'accessibilité aux bas revenus : l'acquéreur ne paie pas le prix du terrain, et le prix de son bien est encore diminué de 75 % de la plus-value qu'il a pris depuis son acquisition par le Community Land Trust. Ainsi, comme ordre de grandeur, un bien de 150 000 euros reviendra sur ces terrains collectifs à 110 000 euros. Dix ans plus tard, il sera revendu à 125 000 alors qu'il en vaut 200 000.

Autre particularité : l'organe décisionnel du trust inclut les usagers, le quartier et les pouvoirs publics avec, pour chacune de ces fonctions, 33 % du pouvoir de décision. Les personnes qui vivent aux alentours des CLT y ont donc un intérêt, soit financier, soit lié à l'usage qu'ils font des espaces, soit de soutien moral. A ce titre, ils sont impliqués dans la gouvernance du CLT.

Enfin, la réussite de ce territoire se base sur la mise en œuvre d'une très forte mixité, tant des citoyens que des fonctions : coexistence dans les mêmes lieux d'espaces de production pour des entreprises d'économie sociale, d'espaces destinés au logement, d'espaces destinés aux infrastructures d'intérêt collectif...

Aujourd'hui, le Community Land Trust de Burlington gère plus de 2000 logements et détient un capital immobilisé de plus de 220 millions de dollars. Nancy Loyld, institutrice ayant acquis un de ces logements en 2007 nous explique qu'elle n'aurait « *jamais réussi à se loger en ville avec les prix pratiqués sur le marché. Je possède une maison de qualité et peux m'impliquer dans toutes les activités de la communauté.* »

Parmi ces logements, 116 appartements sont construits sous le régime de la coopérative. C'est la formule qui per-



met de rendre accessible le logement pour les plus bas revenus. Howard, exprime sa fierté quand il raconte : « *nous avons réussi à construire les logements les moins chers, avec un bel espace collectif. Mais en plus, nous nous cotisons tous pour payer la part d'une personne qui n'a absolument aucun revenu !* »

Bientôt à Bruxelles ?

A Bruxelles, un ensemble d'associations sont aujourd'hui mobilisées autour de la constitution de Community Land Trusts. De nombreux pouvoirs publics sont aujourd'hui intéressés par l'idée et veulent les soutenir. Reste à s'assurer qu'ils joueront aussi adroitement le jeu que ne l'ont fait les élus de Burlington, c'est-à-dire en laissant un rôle central aux habitants, aux voisins et aux associations. Affaire à suivre...

Loïc Geronnez, Periferia

Contact : 02 544 07 93 - www.periferia.be
www.burlingtonassociates.com

Quartiers modèles ?

Les villes ou quartiers durables émergent progressivement aux quatre coins d'Europe, souvent issus de la régénération de friches urbaines. S'ils ne sont pas encore généralisés, ces projets modèles sont en tout cas riches d'enseignements et d'espoirs. Des quartiers denses et écologiques, mêlant diverses fonctions, comme à Hammarby (Stockholm, Suède). Associant vie sans voiture, habitat sain, énergies renouvelables d'un côté et participation citoyenne, mixité sociale et intergénérationnelle de l'autre, comme dans le quartier Vauban (Fribourg, Allemagne). Visant, dans certains cas, le « zéro émission » de carbone, comme à BedZed (Beddington, Grande-Bretagne). Ces projets urbanistiques sont parfois définis et menés en autogestion par les habitants comme sur le site Gasthuis Wilhelmina (Amsterdam, Pays-Bas). En intervenant sur l'habitat, les transports, l'approvisionnement et le développement local, toutes ces initiatives donnent autant de bonnes idées aux pouvoirs publics pour aménager notre territoire belge.

C.D.

En savoir plus :

- www.ecoparc.ch > Les quartiers durables en bref
- « Ecoquartiers en Europe », éd. Terre vivante, 2009