

# Charte pour la formation d'un Community Land Trust en Région Wallonne

## De nombreux défis en Région Wallonne

Il existe un besoin énorme de logements de qualité, accessibles pour les groupes à faibles revenus.

De nombreux investissements qualitatifs doivent être réalisés dans l'ensemble du territoire de la Région Wallonne. Il convient cependant de s'assurer que la plus-value générée par ces investissements publics bénéficie à perpétuité à la collectivité, sans entraîner de déplacements de population vers d'autres zones (quartiers et/ou villages) de moindre qualité et cautionner des effets de gentrification.

Dans ce but, il faut trouver et promouvoir des formules qui fassent en sorte que tous les habitants et usagers des lieux de vie, en ce inclus les plus faibles, aient un intérêt à porter activement au développement harmonieux de leur quartier.

Le bâti actuel doit être adapté aux nouvelles exigences environnementales et de nouveaux quartiers doivent être développés et/ou rénovés sur une base durable.

Pour relever ces défis, de nouveaux instruments sont nécessaires. Aux Etats-Unis, en Angleterre, une formule a été développée au cours des dernières années qui constitue une réponse pertinente à ces nouveaux enjeux : le Community Land Trust. Nous voulons nous en inspirer et constituer une plateforme Community Land Trust wallonne (Plateforme CLT-W) comme cela a été fait par la plateforme CLT bruxelloise, pour soutenir le développement de ce modèle en territoire wallon. Les CLT élargissent considérablement le champ d'action des politiques de logement vers une réflexion plus large sur l'habitat durable.

## Principes de base pour un Community Land Trust wallon

- Le Community Land Trust possède, gère et développe du foncier pour le bien de la collectivité. Comme propriétaire du sol, il vise à ce que ce sol et les plus-values financières générées par ce foncier soient utilisés pour le bien commun, pour les générations actuelles et futures.
- Sur ce terrain, le CLT crée des logements abordables, en construction ou rénovation. Ces logements, diminués de la valeur du sol, sont vendus à un prix plus faible que celui du marché les rendant ainsi accessibles à des ménages à faibles revenus. Le trust vend le logement tout en restant propriétaire du sol. Lorsque le propriétaire du logement souhaite revendre son bien, il doit restituer au trust les éventuels subsides complémentaires ainsi qu'une part prédéterminée de la plus-value réalisée lors de la vente du logement. Cette somme est alors utilisée pour rendre le logement accessible à l'acquéreur suivant. Grâce à ce système, cet habitat reste toujours accessible aux ménages disposant de faibles revenus, et ce à très long terme. La part correspondant au subside de départ sera ainsi conservée, de génération en génération d'occupants.

- D'autres fonctions, telles que la production économique et artistique, doivent également trouver place sur les terrains acquis par le CLT. On veillera toujours à assurer une mixité fonctionnelle du bâti, suivant les besoins du quartier.
- Le CLT sera géré démocratiquement. Tant les habitants (locataires et propriétaires mixtes) et les autres parties prenantes (les voisins, les investisseurs, la société civile...), que les pouvoirs publics seront impliqués dans la vie du CLT et sont représentés dans l'organe décisionnel. L'organe de gestion sera composé de telle sorte qu'aucune de ces parties n'ait un pouvoir de décision majoritaire en son sein et que tous les intérêts soient équitablement représentés (principe des 3 tiers). C'est l'équilibre créé par la diversité de ces points de vue qui constitue le meilleur garant de l'intérêt général au sein d'un CLT.

## La Plateforme Community Land Trust en Région Wallonne

La plateforme CLT-W est une structure associative et citoyenne sans but lucratif.

Elle se fixe pour rôles :

Etre un pôle d'échanges, de ressources et d'expertises

- pour tous types d'acteurs qui s'intéressent au modèle CLT.
- via le soutien au développement de projets locaux tout en veillant à la possibilité de leur intégration dans une large structure régionale.

Développer un réseau CLT

- pour être l'acteur de référence wallon concernant le modèle de CLT et créer du lien avec des dynamiques similaires dans les autres Régions de Belgique ainsi qu'à l'étranger.

Etre actif politiquement

- pour défendre le modèle de Community Land Trust auprès de la société civile et des pouvoirs publics wallons.
- pour être une force de propositions quant aux innovations (législatives, fiscales, de gouvernance...) qui favoriseraient l'émergence d'un ou de Community Land Trust(s) en Wallonie.

***Les signataires de la présente charte souhaitent développer un réseau en veillant à s'ouvrir à une variété d'acteurs en lien avec la notion de développement d'habitat intégrant les autres notions complémentaires (mobilité, développement durable, politiques sociales, emploi...) au logement. Ils sont convaincus que la mise en œuvre d'un Community Land Trust, en accord avec les principes tels que stipulés plus haut, constitue une contribution essentielle au développement durable et équitable de la Région Wallonne. Ils en appellent aux autorités compétentes pour soutenir leur initiative.***

***Solidarités Nouvelles a.s.b.l.***

***CREAGORA SCRLFS***

***SAW-B asbl***

***E.F.T. Quelque Chose à Faire asbl.***

***Le Ciré asbl***

***Periferia aisbl***

***Les Tournières scrifs***

***Collectif Logement/Maison de la Solidarité***

***Fondation Les Fondus du Petit Marais***

***Credal***

***Le réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté asbl***

***Habitat-Service asbl***

***Collectif Droit Au Logement pour tous (DAL)***

***Association des Habitants LLN***

***A toi Mon toit asbl***

***Association de Promotion du Miroir Vagabond***

***asbl Community Land Trust Bruxelles***

***Samenlevingsopbouw Gent (CLT Flandre)***

***Habitat et Participation***

***Le Conseil supérieur du logement***

***Jambes, le 8 octobre 2013***