



La Bataille de Cable Street
© SHICC (Londres, 2019)

COMMUNITY LAND TRUSTS FINANCE

Comprendre la diversité des modèles en Europe

Septembre 2019
CLT GAND (CLTG)

Avec la participation de



& le soutien de



CLT GAND (CLTG)

ETAT DU LOGEMENT ABORDABLE A GAND

À Gand, Flandres, Belgique, environ **50% de la population loue son logement principal**, alors que 12% seulement du parc de logements locatifs sont des logements sociaux abordables⁽³¹⁾. En conséquence, 10435 familles se trouvent sur **listes d'attente** pour un logement social (étude de cas SHICC, 2019.) Dans la ville, 23% des locataires consacrent plus de 30% de leurs revenus au logement. Il a également été observé que **3/4 des ménages locataires ne sont pas en capacité d'acquérir un logement**⁽³²⁾. Ils constituent ainsi la population qui souffre le plus de la grave crise du logement qui sévit à Gand depuis une décennie. En effet, entre 2006 et 2016, le prix d'achat moyen d'un appartement ou d'une maison a augmenté de 58%, tandis que le loyer moyen (500-550 €) a augmenté de 100-300 €⁽³³⁾ (CLTG, 2018, novembre).

C'est dans ce contexte que les élus flamands en charge du logement⁽³⁴⁾ - traditionnellement très attachés à la propriété privée - ont expérimenté diverses politiques relatives à **l'accession sociale à la propriété** (ex. la Loi Objectif Social). Cette dernière loi stipulait que dans les municipalités telles que Gand, les projets les plus importants (plus de 60 logements) devaient contenir au moins 10% de «**logements à petit budget**⁽³⁵⁾». En dépit de l'abrogation de cette loi régionale, la ville de Gand a néanmoins mis en place un mécanisme similaire au niveau local, **offrant aux promoteurs des réductions sur les prix des terrains**. Cependant, sans un accord juridiquement contraignant et une **augmentation de 30% du prix des terrains entre 2008 et 2014**, cette politique n'a guère eu de succès (Van Mullem, 2019, 17 janvier 2008).

CONTEXTE POLITIQUE ET LEGISLATIF

Suite à un processus de trois ans⁽³⁶⁾, le CLT Gand a officiellement été fondé le 6 décembre 2013. Il se consacre depuis lors au développement de **deux projets pilotes** (à *Meulestede* et le Projet de Rénovation à *Dampoort*). L'organisation travaille en étroite collaboration avec la **Municipalité de Gand**⁽³⁷⁾, le **l'aménageur local** (SoGent), la **Région de Flandre**⁽³⁸⁾ et en partenariat avec la **Société Flamande de Logement Social** (VMSW) et la **Société Municipale de Logement Social** (WoninGent). Le CLT Gand s'est également associé à d'autres associations de logement et coopératives de logement à Gand⁽³⁹⁾ afin de faire pression sur le Conseil Municipal et avoir accès à des terrains pour des projets de logement innovants.

STRUCTURE JURIDIQUE ET GOUVERNANCE DU CLT GAND

Le CLT Gand est née de l'association *Samenlevingsopbouw*⁽⁴⁰⁾, une **organisation mère** engagée dans le secteur social (Logement, Protection Sociale, Education, Emploi, etc.). Cette organisation mère a hébergé et soutenu la naissance et le développement de CLT Gand jusqu'à ce jour.

³¹ Comparé à 7% à Bruxelles.

³² Le revenu minimum requis pour l'acquisition étant de 47 000 €.

³³ Dans des bâtiments anciens.

³⁴ Le logement est une compétence régionale.

³⁵ 20% moins cher par rapport aux prix du marché classique.

³⁶ Comprenant la rédaction d'un mémorandum en 2010, des visites d'expériences CLT à Bruxelles, l'organisation de groupes de pilotage (2012), la rédaction d'une étude de faisabilité en 2012 (schéma directeur du projet CLT de Gand), la signature d'une charte (2012), la reconnaissance par le Conseil Flamand du Logement (2013), etc.

³⁷ Le Conseil Municipal a été renouvelé à la suite des élections de novembre 2018. La Ville est aujourd'hui gouvernée par une coalition de Verts, de Libéraux et de Socialistes.

³⁸ M. Homans, Ministre Flamand du Logement (2014-2019).

³⁹ Ex. WoonCoop, LabLand, Pandschap etc.

⁴⁰ Traduit littéralement par «Bâtir la Société»

Le CLT Gand a toutefois l'**ambition de devenir indépendant en se développant**. Poursuivant cet objectif, et après avoir envisagé de développer une coopérative, **CLT Gand a adopté une structure de gouvernance similaire à celle du CLT Bruxelles**.

Elle est aujourd'hui composée d'une **ONG gérant les opérations quotidiennes** du CLT (accompagnement social, travail communautaire, etc.) et d'une **Fondation détenant et gérant le foncier à perpétuité**.

Cela a été rendu possible par un changement de réglementation flamande qui a facilité les collectes de fonds par le biais des ONG. Cela pose toutefois des problèmes de gouvernance car l'organisation doit traiter avec deux Conseils d'Administration (avec une gouvernance tripartite basée sur le modèle « classique » des CLTs) tout en restant sous l'égide de *Samenlevingsopbouw*.

CLT Gand en Bref

Date de Création	2014 (5 ans)
Nature	Initiative Associative
Structure Légale	Association à but non-lucratif combinée à une Fondation d'Intérêt Public ⁽⁴¹⁾
Population Cible	-Ménages de moyen à faible revenus -Entre les plafonds de revenus pour le logement social et l'accèsion sociale à la propriété. Respectivement, max. 24 852 € à 39 319 € en 2018 en Flandres pour une personne seule vivant dans une grande ville (VMSV, 2019)
Frais d'Adhésion	Frais d'adhésion unique : -Membre du Conseil d'Administration : 10 000 € -Adhésion ONG : 30 € (petite) - 100 € (grande) -Adhésion individuelle: 10 €
Prix de Revente	-Prix moyen au m ² sur le marché privé : 2 200 € à 2 800 € -Prix CLT Gand au m ² : 1 300 € - 1 600 € -Environ 50% du prix du marché
Actif	-1 projet en construction (<i>Meulestede</i> , 34 logements) -2 projets de rénovation (19 and 5 logements) ⁽⁴²⁾ -Un magasin communautaire (en cours d'expérimentation)
Personnel	2.8 ETP pour 5 employés ⁽⁴³⁾
Nbre de Membres	CLTG a 140 membres au total, incluant : -70 candidats propriétaires -65 membres sympathisants -5 organismes à but non-lucratif -12 résidents (programme de rénovation)
Formule de Revente	Indexé sur le revenu : (prix d'achat de base + valeur ajoutée indexée) + (éventuels investissements privés - dépréciation) - 5000€ de droits de sortie indexés
Bail Foncier	-Bail de 50 ans avec clause de novation -Redevance foncière mensuelle en cours de discussion ⁽⁴⁴⁾
Budget 2018	Budget opérationnel : 175 000 € (principalement pour le financement des frais de personnel)
Origine des Fonds	Provenant principalement de subventions publiques

⁴¹ Semblable à la structure de CLT Bruxelles.

⁴² Le programme de rénovation est actuellement repris par la Ville. La Ville a sollicité et obtenu un financement de l'UE et entamera (en collaboration avec CLT Gand) la rénovation de 100 logements supplémentaires au cours des trois prochaines années (Van Mullem, avril 2019).

⁴³ La plupart d'entre eux travaillent également pour l'organisation Mère. Les besoins en personnel ont été couverts par l'embauche d'un travailleur social et d'un expert financier (Van Mullem, 2019, avril).

⁴⁴ Ce nombre dépend du statut du terrain (loué ou acheté). Toujours en discussion, il varie de 1,3 € par m² ou 17-29 € par ménage.

EMERGENCE DU CLT GAND

Assistance Financière Initiale

Afin d'initier ses activités, le CLT Gand a bénéficié de **diverses subventions, principalement d'organismes publics mais également d'organismes caritatifs**. Il a notamment reçu de la Province de Flandre Orientale 87192 € sur trois ans (2014-2016) pour les frais de personnel et 67 386 € (2013-2017) pour l'élaboration d'un plan financier⁴⁵.

De plus de **créer un fonds de roulement** pour l'organisation, les principales institutions membres du Conseil d'Administration du CLT (Hefboom, SoGent) - avec la participation de CLT Gand - ont en outre investi plus de 10 000 € chacune. La ville de Gand a investi 25 000 € supplémentaires pour combler le déficit financier.

Appui Technique

Outre un investissement initial, le CLT Gand a mobilisé un support technique pour établir son business modèle. Par exemple, Frank Vandepitte - membre du Conseil d'Administration du CLT Gand - a été chargé de la rédaction d'une étude de faisabilité en 2012 avec le soutien des notaires Jo Debyser, Samenlevingsopbouw Gent, SIVI, Coopburo, Hefboom et KAHO. L'organisation a reçu une assistance supplémentaire de la société I Propeller Consultancy pour son business modèle. Enfin, la ville de Gand a fait appel à des conseils juridiques pour la rédaction des contrats de bail foncier et de droit de propriété pour une valeur de 30 000 €.

FORMATION DES GROUPES-PROJETS

Plusieurs activités de **renforcement des capacités**, notamment des formations thématiques, ont été organisées par l'organisation mère pour la mise en œuvre du premier projet pilote. Elle a mobilisé son **réseau associatif** et les bailleurs sociaux de la Ville afin d'identifier et soutenir les potentiels futurs résidents. En pratique, CLT Gand a organisé **plusieurs ateliers**. Ils ont couvert le **fonctionnement** du CLT (structure, gouvernance), les **finances** (coûts liés à l'accession à la propriété), la **cohésion sociale**, la **législation** (règles et contrats), l'**architecture**, etc. Ces ateliers ont représenté l'équivalent de **cinq jours de préparation pour le personnel**.

En ce qui concerne la formation, CLT Gand a eu de grandes **difficultés pour sous-traiter ces activités**, car il s'agit du seul acteur à Gand actuellement en mesure de travailler sur ces thèmes particuliers.

MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS

Accès au Foncier

En avril 2015, un **contrat** a été signé **entre CLT Gand et l'aménageur municipal SoGent** pour un **site de 6 000 m²** situé dans le quartier de *Meulestede*, un ancien quartier du port. Cet accord⁴⁶ comportait **deux modalités** de propriété du foncier. Le CLT a eu la possibilité soit d'**acheter la parcelle au tiers de sa valeur marchande** (350 000 €), soit de **louer dans le cadre d'un bail à long terme d'une durée de 99 ans** à 1,3 € par m² par an (soit environ 6 500 € par an⁴⁷).

Ne disposant pas de suffisamment de ressources pour acquérir le terrain, CLT Gand a opté pour la deuxième option (Van Mullem, 17 janvier 2019). Faisant preuve de volontarisme, la municipalité a accepté de prendre en charge la **viabilisation du terrain** (Département de

⁴⁵ Cofinancé comme suit : Gouvernement flamand (25 000 €), Province de Flandre Orientale (10 000 €) et Fondation du Roi Baudouin (8 000 €).

⁴⁶ À l'époque, l'ancien Maire Adjoint dirigeait également SoGent. Les deux entités avaient un accord politique. En outre, CLT Gand avait dans son conseil d'administration un ancien dirigeant de VMSW - Société Flamande de Logement Social. Sa formation en droit a représenté une aide importante pour le CLT tout au long du processus (Van Mullem, avril 2019).

⁴⁷ Ce coût pourrait être couvert par un bail foncier de 17 € par mois et par ménage. Sur une base de 99 ans (en considérant une indexation de 2%), cette option coûterait au total 1 830 778 euros (Plan Financier du CLT Gand, 2018, p. 22).

l'Environnement, 300 000 €) et la **construction d'une route** (Département des Infrastructures, 300 000 €). Dans le cas de Gand, **le terrain n'appartient pas (encore) au CLT**.

Avec un tel arrangement, **CLT Gand s'est ainsi privé d'une source potentielle de revenus car il ne bénéficie pas de la pleine propriété du terrain**⁽⁴⁸⁾. C'est pourquoi cet accord est aujourd'hui remis en question. **L'acquisition de terrains est donc devenue une priorité pour CLT Gand**, afin de disposer d'une plus grande flexibilité pour de futurs développements (Hertogen, avril 2019). Pour ce faire, plusieurs options ont été à l'étude. Le scénario idéal serait d'**obtenir ce terrain par donation municipale**, un scénario improbable, la ville de Gand n'étant plus favorable à la vente de terrains municipaux. La deuxième option consisterait à **solliciter un prêt municipal indexé sur 50 ans - mais à un taux d'intérêt nul**. Dans ce cas, un bail foncier mensuel de 29 € pourrait couvrir le coût du terrain et rembourser le prêt (pour un montant de 592 000 €) (Plan financier du CLT Gand, 2018, p. 22). Le montant du bail foncier pourrait alors être réévalué.

Planification

En termes de planification, les **Architectes du Gouvernement Flamand** ont entrepris à partir de 2013-2014 les premières **esquisses** et tracés d'un **plan directeur**. Ces architectes étant **financés par le gouvernement flamand**, le CLT Gand a sollicité leur aide gratuitement (Van Mullem, avril 2019). Une **étude de faisabilité** supplémentaire a ensuite été financée par le biais d'une **subvention ponctuelle**⁽⁴⁹⁾ attribuée par la Ville de Gand. Les architectes chargés de la conception des 34 logements finaux ont eux été payés par WoninGent (société de logement social municipale). Tous les autres frais (par exemple, permis de construire, etc.) ont été financés par le biais de la VMSW (Société Régionale de Logement Social) via des **prêts bonifiés** (aussi dénommés prêts « Moins Un », voir ci-dessous).

Finalement, un architecte chargé de la **supervision du chantier** a été nommé en 2017. Au cours du processus, **la communauté a joué un rôle consultatif** en donnant des recommandations de conception et dans le choix de l'architecte.

Construction

a. Construction des Logements

Afin de s'inscrire dans le cadre de l'accession sociale à la propriété et de bénéficier d'avantages connexes, le CLT Gand a noué un partenariat avec la **Société Flamande du Logement Social** (VMSW), ainsi qu'avec la **Société Municipale de Logement Social** (WoninGent). Ce promoteur de logements abordables a **supervisé l'ensemble du processus de développement** (financement et construction) et **assumé les risques associés**. Il bénéficie de plusieurs avantages financiers dont une TVA de 12% sur la construction, et de 6% sur les ventes (contre 21% sur le marché du logement traditionnel) et **des prêts à la construction dits « Moins Un »** (un prêt de 4% à taux fixe sur 30 ans ouvrant à 5% de subventions par an). CLT Gand prévoit ensuite d'acheter directement les logements à VMSW.

L'**inconconvénient** de ce mécanisme réside dans une **très longue période de développement** (environ 10 ans du concept à la livraison). La livraison du projet de *Meulestede* par exemple est prévue pour 2023, sans retard. Cela **soulève des questions de crédibilité vis-à-vis de toutes les parties prenantes** (financeurs, résidents, société civile, ...). Depuis 2018, les promoteurs privés peuvent toutefois bénéficier des mêmes instruments financiers, s'ils respectent les références en matière de Logement Social, une option que CLT Gand est disposée à explorer pour ses projets futurs.

b. Financement des Infrastructures

Afin de réduire le coût du logement tout en améliorant la qualité du bâti, le CLT Gand a noué un partenariat avec une **coopérative d'énergie**, ResCoop. La coopérative participe à la conception du bâtiment et au choix des matériaux de construction afin de dépasser les

⁴⁸ N'étant ainsi pas en mesure de facturer des redevances foncières à leurs résidents.

⁴⁹ Représentant environ 600 000 euros mais couvrant également le financement d'un autre projet (Van Mullem, avril 2019).

normes d'efficacité énergétique conventionnelles (norme BEN, norme européenne E30norm). **ResCoop préfinance la différence de coût entre l'utilisation de matériaux ordinaires et les matériaux efficaces.** La coopérative est remboursée en se basant sur ce que les ménages économisent sur leurs factures d'énergie chaque mois. En ce qui concerne l'installation des équipements, les ménages ont la possibilité de **les louer** ou de **les acheter comptant**. Le gain financier par mois et par ménage est toujours à l'étude (environ 150 euros).

c. Financement des Composantes Non-Résidentielles

Pour son projet pilote, CLT Gand a mené des enquêtes et des campagnes dans le quartier qui ont mis en évidence le **manque de commerces alimentaires dans le secteur**. Après avoir manqué une subvention de 75 000 € de la Loterie Nationale en raison de problèmes de délais⁽⁵⁰⁾, **la Municipalité de Gand s'est aujourd'hui engagée à soutenir le développement d'un supermarché coopératif dans un bâtiment appartenant à la commune**. Si le modèle aboutit dans un délai de quatre ans, la Ville (via son Programme de Rénovation Urbaine) s'est engagée à financer la construction d'un espace commercial dans le cadre du développement du projet de *Meulestede*. Les bénéficiaires de cette activité commerciale sont répartis entre les trois ONGs gestionnaires.

Afin de financer le fonctionnement à long terme du magasin permanent, CLT Gand a envisagé de lancer une campagne de **collecte de fonds**⁽⁵¹⁾, la communauté apportant son plein soutien à ce projet. **Les fonds collectés ouvriraient la possibilité d'obtenir des prêts auprès de banquiers et bailleurs de fonds éthiques** (ex. Triodos, Trividend, SoCrowd, SolF, Hefboom, Oksigen).

Il est en outre important de souligner qu'un changement récent dans la législation flamande permet aux promoteurs de logements abordables de bénéficier de prêts bonifiés («Prêts Moins Un») afin de développer ce type d'équipements dans des projets mixtes. Il s'agit d'un pas en avant en matière de financement d'espaces communautaires (Van Mullem, 5 avril 2018).

Les choix opérés par CLT Gand (principalement entre le Conseil d'administration et les candidats-propriétaires) ont un impact important sur le type d'espace communautaire développé, par exemple le choix d'investir dans un **jardin collectif**. Si une telle décision est prise, un espace communautaire sera développé et des options considérées afin de générer des revenus (par le biais de services ou de logements supplémentaires en location) (Hertogen, 2019, avril).

Zoom sur l'Opération Financière du Projet de *Meulestede*



Fig.6 Le projet Meulestede
(Source : CLT Gand)

Situé dans le quartier de *Meulestede*, le premier projet du CLT flamand, actuellement en construction, **devrait être livré en 2023**. Le site est situé dans un quartier comptant déjà de nombreux logements sociaux. Il fait partie d'une **opération de renouvellement urbain**.

Il sera composé de **34 logements à vendre, d'un jardin communautaire, un magasin communautaire et de plusieurs espaces collectifs**⁽⁵²⁾. Le bâtiment a été conçu en collaboration avec une entreprise de construction ESCO (Energy Service Company - NDT : Société de Service d'Énergie) afin de réduire les prix et d'atteindre des **normes passives** (Etude de cas SHICC, 2019). **Le coût total de l'opération s'élève à environ 5 000 000 €**. Le prix d'achat par mètre carré a été estimé à 1 450 €, ce qui correspond à **50% du prix moyen du marché local**. Le prix unitaire de revente moyen a été fixé à 143 675 €.

⁵⁰ L'argent aurait été dépensé dans un délai de deux ans, ce qui n'a pas été possible en raison du long processus de développement.

⁵¹ L'expert financier du CLT Gand est à l'étude de potentiels partenaires.

⁵² A financer par des subventions.

Date	2013-2023 (10 ans)
Phase	Construction
Origine du Foncier	SoGen, Aménageur municipal (Opération de Rénovation Urbaine)
Nb. de Logements	34 unités à vendre
Espaces Communs	- 1 500 m ² de jardin communautaire - Magasin coopératif desservant le quartier - 150 m ² d'espace collectif (cuisine, chambre d'amis, buanderie) - Garage à vélo
Coût Total du Projet	Estimation : 4 741 210 € - 5 270 073 €
Coût du Foncier	350 000 € (prix d'achat tel que fixé en 2015)
Prix de Vente du m ²	1 450 €
Prix Moyen de Vente	143 675 €

FONCTIONNEMENT DU CLT GAND

Achat et Revente des Logements

La population visée par le CLT Gand est similaire à celle de CLT Bruxelles, à savoir les ménages à faible revenu. Elle se réfère à une population se situant **entre les plafonds d'accession sociale à la propriété et ceux du logement social locatif**, tels que fixés par la Région flamande. L'objectif de CLT Gand est de cibler la population la plus large et la plus diversifiée possible afin d'équilibrer le nombre de « *résidents qui doivent faire appel à une allocation 'd'abordabilité'* » (Plan Financier du CLT Gand, 2018, p. 24). En termes d'attribution des logements, CLT Gand a choisi d'affecter **35%** des logements aux ménages au-dessus des **plafonds d'accession à la propriété** et les **65%** restants aux ménages **au niveau des plafonds de logement social**. Ils sont attribués par ordre chronologique d'enregistrement.

Catégorie de ménage	Plafond de revenu annuel	
	Logement Social	Accession sociale à la prop.
Personne seule sans personne à charge	24 852 €	39 962 €
Personne handicapée non accompagnée	26 934 €	43 952 €
Dans tous les autres cas	37 276 €	59 936 €
Augmentation par personne supplémentaire	2 084 €	3 991 €

Fig.7 Plafonds d'accession sociale à la prop. et du logement social locatif en Flandre (VMSW, 2019)

Le **montant de l'achat** pour le premier acheteur correspond au coût de **construction, majoré d'une Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) de 6%** (Plan financier CLT Gand, 2018, p. 18). Ce prix est ensuite **indexé sur un taux d'inflation ajusté** (indice de revenu) selon la formule suivante :

(prix d'achat de base + valeur ajoutée indexée) + (investissements privés éventuels - dépréciation) - 5 000 € de droits de sortie indexés

Le **changement opéré par le CLT Gand à partir d'une formule basée sur le marché à une formule indexée** permet de **diminuer les risques pour les acheteurs** et d'**assurer un certain**

rendement. Les ménages sont en effet ceux qui portent les risques financiers, sous le contrôle d'une Société de Logement Social (voir ci-dessous). Le CLT Gand n'a pas la capacité de **garantir le rachat des logements** en cas de décrochage des marchés. À titre de comparaison, dans le contexte français, les *Organismes de Foncier Solidaires* (l'équivalent français des CLT) doivent être mesure de garantir ce rachat.

En cas de déflation, **les prix minimaux de revente sont fixés en fonction des prix du marché.** Cet aspect rend les habitants responsables en ce qui concerne l'**entretien de leur logement**, car **les améliorations possibles sont également prises en compte.**

Pour chaque vente, des droits de sortie (5 000 € indexée⁽⁵³⁾) sont facturés, revenant à la Fondation du CLT Gand. Si la valeur ajoutée est inférieure à 5 000 €, les frais de sortie sont ajustés à la baisse. En cas de perte (dans le cas peu probable d'une déflation prolongée), aucun frais de sortie n'est facturé (Plan financier CLT Gand, 2018, p. 18).

Afin de financer les **prêts hypothécaires** des résidents, le CLT Gand a mobilisé des **prêts sociaux** ainsi que divers instruments pour **améliorer la solvabilité des résidents** (allocations 'd'abordabilité', emprunts émis par la Province, groupes d'épargne collectifs, etc.).

Les prêts sociaux sont financés par le Ministère flamand du Logement et alloués par la Société flamande de Logement Social (WMSW), elle-même sous le contrôle et la surveillance du Ministère.

Les conditions de ces crédits sont généralement avantageuses⁽⁵⁴⁾ mais dépendent de l'environnement politique régional et pourraient faire l'objet de modifications après les élections de 2019. En outre, en raison de la nature du **régime de propriété dissociée**, les résidents de CLT ont besoin d'une **autorisation distincte** pour y accéder.

En 2018, le taux d'intérêt de référence était de **1,55%⁽⁵⁵⁾**. Il a varié considérablement, passant de 4,99% en 2008 à 0,75% en 2016. Sa **volatilité** pourrait poser des problèmes financiers majeurs pour la population cible, surtout s'il dépasse 3%.

Ces prêts peuvent couvrir jusqu'à 100% du coût, y compris une TVA de 6%, si la valeur du logement (en centre urbain) ne dépasse pas 233 900 € (2018). La **durée standard du prêt est de 20 à 30 ans** maximum avec la possibilité de bénéficier de report des remboursements de 3 à 12 mois. Des **frais supplémentaires** doivent également être pris en compte, tels que les **frais de dossier** (100 €), les **frais de notaire**, les **taxes** et les **frais d'assurance** (5 à 10% du coût d'achat, jusqu'à 30 000 €).

Les **estimations de paiements mensuels** projetées par le CLT Gand pour de tels prêts (150 000 € empruntés sur 30 ans à 2%) s'élèvent à environ **554 € par mois**. Toutefois, comme les estimations sont fixées à 30 ans à un taux d'intérêt fixe de 2% afin d'atteindre un caractère abordable, les résidents sont de facto isolés du financement bancaire traditionnel (Plan financier CLT Gand, 2018, p. 25). Il semble donc nécessaire de nouer des partenariats avec des prêteurs éthiques pour la couche supérieure du groupe cible de CLT Gand.

En termes de garanties, le **Gouvernement flamand fournit une assurance gratuite en cas de suspension de paiement** pour incapacité de travail. Cet instrument permet au gouvernement de prendre en charge le paiement du prêt pour une période de 18 mois maximum (maximum 500 € par mois) («Vlaanderen», 2019). En contrepartie, la période d'amortissement des ménages est prolongée pour la durée qui correspond à l'intervention de l'État.

Par ailleurs, la Société de Logement Social couvre les risques de défaut de paiement (responsabilité sur 10 ans) (Van Mullem, avril 2019).

Pour la population cible aux revenus les plus faibles, certains mécanismes de solvabilité ont été envisagés.

Le plus significatif concerne la **mise en place d'un fonds CLT** afin de contribuer aux coûts d'achat via des « **allocations 'd'abordabilité'** ». Ces allocations ou « **prêts *in fine*** »

⁵³ Semblable au mécanisme du CLT Bruxelles (6% de la valeur ajoutée ou 3 000 €).

⁵⁴ Depuis avril 2019, le marché présente des offres plus intéressantes.

⁵⁵ Une réduction peut être appliquée à cet indice en fonction du revenu familial, de la composition et de l'emplacement du logement (VWMS, 2019).

cibleraient les ménages dépensant plus de 40% de leur revenu pour le logement (6 ménages sur 34). Ils pourraient atteindre **30 000 € par ménage** - en fonction des revenus/ Ils se basent sur l'expérimentation entreprise dans le cadre du projet de rénovation *Dampoort*⁵⁶). Le « **prêts *in fine*** » doit être remboursé à la vente du logement.

Le fonds serait capitalisé grâce au financement participatif ou à des bailleurs de fonds caritatifs tels que le Fonds Baronne Monique van Oldeneel tot Oldenzeel.

Le risque de l'instrument réside dans la possible dépréciation du logement et dans l'incapacité des ménages à rembourser les 30 000 €. En outre, en s'appuyant sur l'augmentation de la valeur des logements, ils pourraient conduire à l'adoption d'une logique spéculative, en conflit direct avec les valeurs fondamentales du CLT. (Plan financier CLT Gand, 2018, p. 25).

En second lieu, le CLT Gand a mis en place un **Groupe d'Épargne Collective** en 2012. Cet instrument permet de **mettre en commun l'épargne individuelle pour préfinancer les acomptes** (10% du prêt hypothécaire) nécessaires aux accords de vente⁵⁷ et ainsi d'améliorer la solvabilité des ménages.

Douze membres économisent actuellement chaque mois de l'argent sur un compte joint. Les économies peuvent être retirées et utilisées comme avance sur prêt, frais de notaire ou garantie de loyer. À ce jour, ils ont **économisé jusqu'à 11 124,9 €**⁵⁸.

Concernant les frais annexes, les négociations du CLT Gand a permis le gommage de certains frais supplémentaires - tels que les frais de notaire et les taxes. Les ménages CLT ont, par exemple, été **exemptés des frais d'enregistrement** sur les logements neufs - dans la continuité du Cadre d'Acquisition Sociale.

En outre, avec l'idée d'améliorer la solvabilité des ménages, plusieurs autres mécanismes pourraient être mobilisés, tels que des prêts réformés de la **Province pour la rénovation, l'extension de prêts « *in fine* »** pour des montants relativement faibles (environ 3 000 € et 9 000 €) (Plan financier CLT Gand, 2018, page 25). Ou enfin, la mobilisation d'une **incitation fiscale** existante permettant aux résidents CLT de bénéficier du **Bonus Fédéral** sur le Logement, un **remboursement de l'impôt sur foncier** dans le cas de contraction d'une hypothèque.

Gestion des Bâtiments

Dans les immeubles en copropriété traditionnelle en Belgique, environ 5% des loyers des ménages sont épargnés chaque mois pour l'entretien. En cohérence avec la population-cible du CLT, il a été décidé que **les résidents du CLT économiseraient uniquement pour les gros travaux de maintenance** (toiture, chauffage, rénovation de la façade, etc.). En fonction de la surface unitaire, chaque ménage économisera **entre 23 et 34 €** à cette fin. L'argent économisé sera conservé au sein de la Fondation CLT Gand sans aucune possibilité de retrait.

Fonctionnement et Développement de Nouveaux Projets

Comme présenté en introduction, CLT Gand dépend toujours de son organisation mère, notamment en termes financiers. Il est donc difficile de séparer les flux financiers des deux organisations. Certains chiffres clefs peuvent néanmoins nous renseigner sur le fonctionnement du CLT. **La dépense principale réside dans les frais de personnel** (2,8 ETP). Il a été estimé que **financer 1 ETP coûte environ 65 000 € par an**, tout compris. À ce jour, le **budget opérationnel est évalué à 175 000 € par an**. **La majeure partie du personnel est rémunérée par l'organisation mère et par des subventions**. L'ONG mère apporte

⁵⁶ Dans le cadre de ce programme de rénovation, 30 000 euros sont prêtés par le Centre d'Action Sociale (OCMW) à dix ménages afin de réhabiliter leur logement, créant ainsi une valeur ajoutée sur le bien immobilier. Le prêt doit être remboursé à la vente du logement. Ce programme sera étendu à 100 unités grâce au financement de l'UE.

⁵⁷ Dans ce système, chaque membre économise un montant fixe chaque mois (20 à 80 € par mois) sur un compte partagé. L'épargne de groupe fonctionne comme un capital de travail ou un fonds de roulement que chaque membre du groupe peut utiliser pour avancer un acompte. Les économies ne peuvent qu'être retirées lorsque tous les membres ont acheté leur logement. Lorsque l'hypothèque est acquise auprès du *Fonds du Logement*, le *Fonds du Logement* rembourse l'équivalent de la mise de fonds au groupe d'épargne collective.

⁵⁸ Certains ménages ont retiré leurs économies lorsqu'ils ont quitté le groupe

également un **soutien administratif et de communication de base** qui allège CLT de Gand de certaines de ses activités de back-office.

CONCLUSION

CLT Gand a prouvé sa capacité à mobiliser à une **grande variété de sources de financement** (principalement des subventions)⁶⁰. Depuis cinq ans, CLT Gand est principalement financé par le Ministère flamand du Logement (67 386 €), la Province de Flandre orientale (40 000 €, 2018-2019), le Gouvernement flamand (35 000 €), la fondation KSB (100 000 €), la plate-forme flamande (37 000 €) et les fonds UE Interreg. **Le financement est garanti pour le CLT jusqu'en 2020 mais le CLT Gand n'a pas réussi à ce jour à générer un revenu structurel** lui permettant de poursuivre son activité au-delà de cette période. En effet, les cotisations et les dons sont minimes et le CLT Gand ne possède pas de terrains ni d'autres actifs.

Il est essentiel que CLT Gand passe du stade de **projet expérimental** à un **acteur majeur du logement dans la ville**, mobilisant des financements durables et générant des revenus. Afin de **générer des flux de trésorerie**, le CLTG envisage de **développer des logements locatifs** en partenariat avec d'autres acteurs du logement de la ville (ex. : Huuringent, Woningent maar ook Het Pandschap en Wooncoop, etc.) (Plan financier CLTG, 2018, p. 28). Ces unités pourraient par exemple être mobilisées par le Centre d'Action Sociale pour héberger des personnes sans abri. Le problème reste toutefois de trouver un équilibre entre le besoin de générer des ressources et le développement de logements abordables occupés par leurs propriétaires.

Un autre problème crucial auquel le CLTG est confronté est la **légitimation de la valeur ajoutée du modèle CLT aux yeux de la Municipalité**. Si CLT Gand réussissait à convaincre les autorités publiques de conserver leurs terrains, l'étape suivante serait de les **convaincre des avantages de l'engagement communautaire dans le développement urbain**⁶¹. L'appui municipal au modèle sera déterminant, comme l'indique clairement le rapport financier du CLT Gand : « Le CLT *sera subventionné ou ne sera pas* » (p. 7).

Associés à ce besoin de légitimation, il est urgent pour le CLT - plus de dix ans après sa création - de **livrer le projet pilote le plus tôt possible**. Dans cette logique, le projet de rénovation de *Daampoort* devrait être livré avant 2023.

Une autre question à laquelle est confronté le CLT Gand est **son recours à cadre exceptionnaliste** (population cible, accès à un taux de TVA avantageux, prêts sociaux, etc.). Ce « statut spécial » a permis à l'organisation de se lancer mais ne lui a pas donné tous les **avantages dont les bailleurs accrédités peuvent bénéficier** (ex. en premier lieu, le prêt à la construction dit «Moins Un»). Une future demande potentielle pourrait être de **bénéficier d'un statut spécifique de Community Land Trust** - ainsi que celui de fournisseur de logements abordables - en tenant compte de son objectif spécifique (tranche de revenu inférieure, besoins de renforcement des capacités, etc.). Cette reconnaissance **ouvrirait l'accès aux ressources fédérales et permettrait de mieux faire connaître le modèle** à tous les niveaux administratifs (fédéral, régional, communal, municipal).

Résoudre ces questions permettrait au CLT Gand de **générer des revenus, d'acquérir un site, de percevoir des redevances foncières, de financer des allocations 'd'abordabilité'**, etc. C'est également une condition préalable pour que CLT Gand devienne **indépendant et reconnu dans le domaine l'habitat durable**.

⁶⁰ Entre 2013 et 2015, 13 demandes de subvention ont été déposées, dont huit ont été approuvées.

⁶¹ La conception d'un Cadre d'Impact Social dans le cadre du projet SHICC pourrait contribuer à cet objectif. Le risque serait que le terrain soit loué à des promoteurs privés, contournant ainsi le CLT.

SOURCES

- CLT Gand (2018). Extrait de <http://cltgent.be/>
- (2012). CLT Gand Etude de Faisabilité. Extrait de http://cltgent.be/sites/default/files/Blauwdruk_Haalbaarheidsstudie_121119_Schermversie.pdf
- (2016). Rapport annuel : Aperçu des opérations et planification CLT Gand.
- (2017a). Business Plan [Données Excel].
- (2017b). Projet *Meulestede* : Coûts maximaux et stimulation de surface [Données Excel].
- (2018a). Bilans CLT Gand 2016-2017 [Données Excel].
- (2018b). Aperçu des recettes du CLT Gand 2013-2018.
- (2018, mai). Présentation du CLT Gand [PowerPoint]. Extrait de <http://www.nweurope.eu/media/3616/5-clt-ghent.pdf>
- (2018, novembre). Présentation pilote CLT Gand 4 [PowerPoint].
- (n.d.). Aperçu des incitations fiscales [données].
- (n.d.). Feuille de route du CLT Gand.

Fonds Mondial pour le Développement des Villes. (2018). Cartographie du financement des OFSs et CLTs en Europe. Extrait de http://admin.fmdv.net/Images/Publications/113/FINAL-CLTFinance_Mapping_Synthesisdoc_181008.pdf

Iserbyt, B. (2018). Plan financier CLT Gand.

Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities. (2019). Étude de cas : CLT Gand. Extrait de http://www.nweurope.eu/media/5321/case_study_cltghent.pdf

Van Mullem, E. (2018, 5 avril) Sources de financement CLT Gand [entretien téléphonique].

- (2018, 13 juillet) Sources de financement du CLT Gand [entretien téléphonique].
- (2019, 17 janvier) Modèle financier CLT Gand [En personne]. Bruxelles.

Vlaanderen. (2019). *Verzekering gewaarborgd wonen*. Extrait de <https://www.vlaanderen.be/verzekering-gewaarborgd-wonen>

Ce travail a été produit par

Le Fonds Mondial pour le Développement des Villes (FMDV)



Le FMDV (Fonds mondial pour le développement des villes) est chargé de la coordination du Module de Travail sur les Modèles Financiers du projet SHICC. FMDV a mobilisé son expertise interne et a sollicité d'autres réseaux et partenaires (en particulier de la communauté de la finance et des gouvernements locaux et régionaux) pour analyser des modèles financiers, développer des nouvelles approches de financement et d'ingénierie pour les CLTs et diffuser les outils développés dans le projet permettant de systémiser le concept dans la région Europe du Nord-Ouest.

La cartographie référençant le financement existant et les sources de financement pour le développement des CLTs & OFS dans la région ENO, est le résultat d'une première phase de recherche.

Contacter les auteurs

Charlotte Boulanger : cboulanger@fmdv.net

Diane Pialucha : dpialucha@fmdv.net

www.fmdv.net

Avec la participation de

La Ville de Lille



La Ville de Lille est le partenaire principal du projet ; elle soutient la gestion du projet et coordonne le partenariat. En tant que partenaire principal, la Ville de Lille est impliquée dans tous les Modules de Travail (Work Packages - WP) afin d'assurer leur coordination et leur avancement.

clucats@mairie-lille.fr

<https://www.lille.fr/>

CLT Bruxelles



Le CLTB assure la coordination générale du projet, aux côtés de la Ville de Lille. Dans le cadre de ce projet, le CLTB développe de nouveaux modèles financiers et de nouvelles stratégies afin de renforcer l'implication des citoyens. En tant que CLT pilote, le CLTB inspirera d'autres initiatives dans la région. Par son implication dans le renforcement des capacités, des effets à long terme et des Modules de Travail Communication, le CLTB contribue à la diffusion du modèle CLT dans la région Europe du Nord-Ouest (ENO) et aide les nouveaux CLTs à surmonter les premiers obstacles.

geert.depauw@cltb.be

<https://cltb.be/>

CLT Gand



Soutenant le modèle des CLTs, le CLT de Gand dirige le Module sur qui vise à développer les 4 CLTs pilotes partenaires du projet, et contribue à d'autres aspects du programme.

frank.vandepitte@samenlevingsopbouw.be

<https://samenlevingsopbouwgent.be>

CLT Londres



CLT Londres apporte une expertise de praticien en tant que CLT présent dans le très coûteux marché de l'immobilier résidentiel de Londres. Il a particulièrement de l'expérience dans l'engagement avec les communautés et avec l'Etat, basée sur une approche de mobilisation communautaire. Il fait la transition d'une organisation à but non lucratif financée par des subventions à une entreprise sociale durable, explorant activement un large éventail d'options de financement social. CLTL souhaite développer de nouvelles manières de créer un financement durable.

hannah@londonclt.org

<http://www.londonclt.org/>

Réseau national CLT du Royaume-Uni



Dirige le Module de Travail Communication; Dirige le Module de Travail sur le Fonds d'Amorçage (Start-up Fund WP), s'appuyant sur son Programme existant de subventions qui fournit des modestes subventions aux CLTs naissants - leur permettant de bénéficier d'un support technique et d'atteindre des étapes clés; Dirige le Module de Travail sur les Effets à Long Terme (Long-term Effects WP), fournissant en particulier le travail de campagne de plaidoyer et de mesures de l'impact social; Soutient la livraison des autres aspects du Programme.

tom@communitylandtrusts.org.uk

<http://www.communitylandtrusts.org.uk/home>