

Pour plus d'informations:
virginie.schoeff@cltb.be
geert.depauw@cltb.be

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

Remerciements

2022

Le projet reçoit le soutien de la Commune de Molenbeek et d'Urban Brussels dans le cadre du programme du contrat de quartier durable Etangs Noirs en vue de lancer l'étude de faisabilité du projet pour une future mise en œuvre. Le projet s'inscrit dans la dynamique "Rénovation R+" portée en partenariat avec La Rue et Renovassistance.

2022

Il est lauréat Renolab-ID dans la catégorie outil de financement alternatif pour une transition juste. RENOLAB-ID offre un soutien régional aux idées et aux projets qui contribuent à lever les freins à la rénovation durable et circulaire du bâti bruxellois.

2024

Il s'inscrit dans le projet européen Up Cycling Trust soutenu par le programme Interreg North-West Europe. L'objectif est de rechercher et tester la manière dont le modèle Community Land Trust (CLT) peut être utilisé comme moyen de rénover énergétiquement le parc immobilier européen d'une manière juste, cela à travers 5 rénovations pilotes à Cork, Bruxelles, Lille, Rennes et Gand.

2024

Il reçoit le prix Housing Réno-Hope de la Fondation Roi Baudouin. Ce prix vise à soutenir les organisations dans leur mission de création de logements pour les publics vulnérables, tout en contribuant à un marché du logement plus durable et énergétiquement efficace en Belgique.

Pack CLT réno-solidaire

Un projet pilote couplant financement social et accompagnement technique pour des rénovations énergétiques accessibles et des logements abordables pour toujours.



La rénovation énergétique, un enjeu social.

Pour répondre au changement climatique et au Pacte Vert Européen, la Région Bruxelloise lance un ambitieux programme de rénovation énergétique. Pour 2050, chaque logement 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, ciblant d'abord les logements ayant un PEB F et G. Des sanctions financières seront appliquées en cas de non respect du programme.

A Bruxelles, la moitié des logements ont un PEB F et G; la majorité sont aussi vétustes. Comment financer ces rénovations quand on sait qu'elles sont coûteuses, que nombre de propriétaires ont des revenus modestes et que les aides publiques actuelles ne sont ni suffisantes, ni adaptées pour ces propriétaires ? Comment garantir que le programme énergétique de la Région ne génère pas d'avantage de précarité et soit socialement juste?

Notre solution : Le PACK CLT RÉNO-SOLIDAIRE

Un projet pilote qui développe et expérimente un nouvel outil "all in one" couplant un financement social des rénovations énergétiques avec un accompagnement technique des travaux.

Il est destiné aux propriétaires-occupant·es vulnérables et vise à devenir un outil régional, piloté par le CLTB, pour contribuer à une transition juste.

Le pack CLT s'applique aussi bien aux rénovations individuelles que groupées en aidant les propriétaires qui ne peuvent pas suivre les autres financièrement.

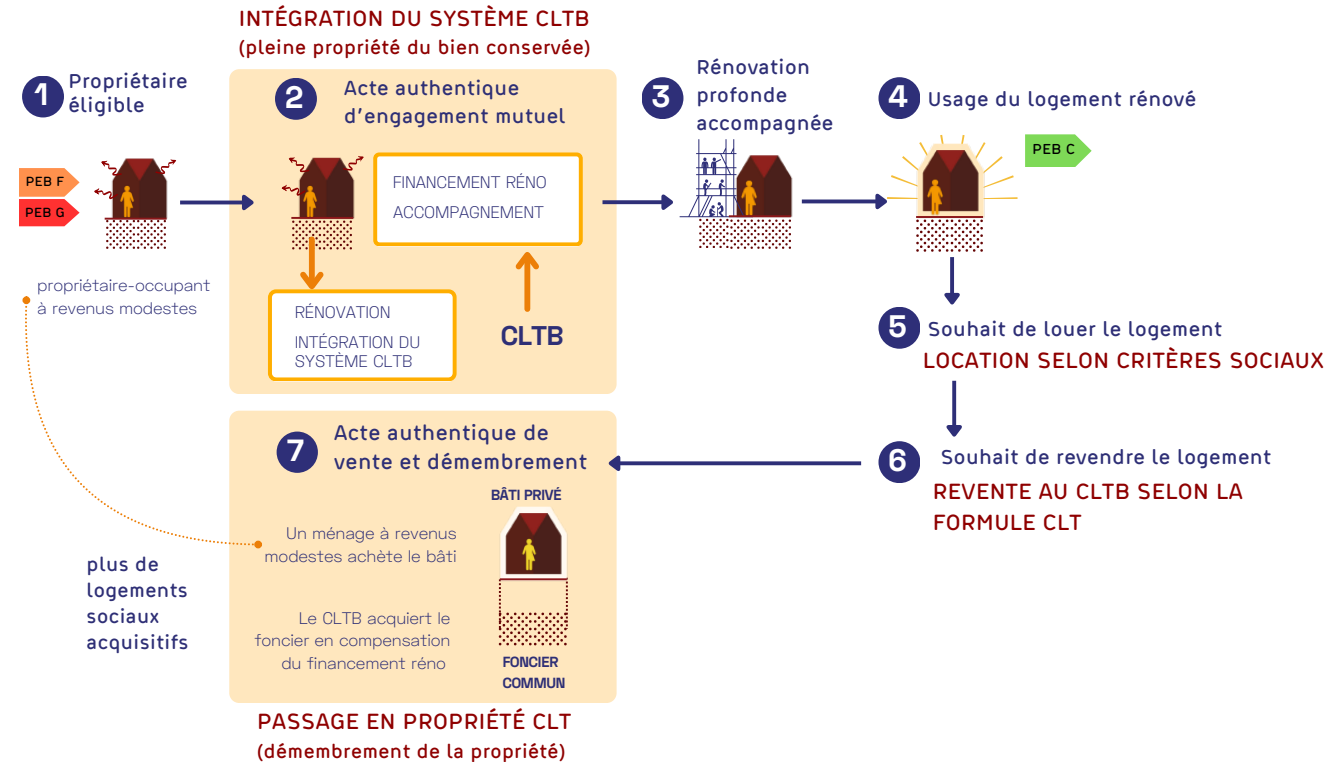
Le pack CLT est fondé sur les valeurs et le mécanisme des CLTs.

✓ **une rénovation profonde financée intégralement et sans endettement.**

✓ **une rénovation accompagnée globalement**

✓ **une rénovation juste et non spéculative, qui garantit le maintien de logements abordables pour toujours sur un sol commun.**

Comment ça marche?



Le-la propriétaire s'engage :

- A rénover son bien selon l'étude et les délais convenus avec le CLTB
- A intégrer le système solidaire CLTB
 - Ne pas modifier l'affectation logement de son bien.
 - En cas de location: louer son bien selon des conditions sociales (AIS)
 - En cas de revente: revendre son bien au CLTB selon la formule du CLTB. Il s'agit de la formule classique des CLTs plafonnant la plus value globale et incluant ici l'acquisition du foncier par le CLTB en compensation du financement réno.
 - Afin de garantir ces engagements, le-la propriétaire accorde au CLTB une option d'achat, un droit de préemption et un droit de préférence.
 - Les héritiers héritent de l'acte et peuvent soit rester dans le système CLTB, soit revendre au CLTB.
 - Le-la propriétaire devient membre du CLTB et intègre sa dynamique communautaire.

Le CLTB s'engage :

- A financer la rénovation énergétique (PEB C)
- A pourvoir à un accompagnement global des travaux

Cet engagement mutuel est consigné dans un acte authentique transcrit à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. Il est ainsi garanti durablement.

2 cas pilotes pour opérationnaliser le projet

Qui peut être candidat·e au Pack CLT réno-solidaire?

1. Être dans des conditions de revenus (2 et) 3 des primes rénovation
2. Le logement doit avoir une classe PEB F ou G
3. Être plein propriétaire de son logement et y être domicilié à titre de résidence principale
4. Ne pas être plein propriétaire ou copropriétaire d'une autre habitation à l'exception de logements loués dans sa propre habitation.
5. Avoir un titre de séjour permanent en Belgique
6. Le logement doit se trouver en Région de Bruxelles Capitale
7. Partager les valeurs du CLTB

Le pack CLT réno-solidaire, une solution win win

Pour les propriétaires:

- Un financement direct et sans endettement
- un accompagnement gratuit des travaux par des spécialistes
- Le maintien du logement (pas d'amende, pas de vente forcée)
- Un logement plus confortable et qui répond aux exigences régionales
- La réduction des factures d'énergie et de la précarité énergétique

Pour la Région:

- l'innovation et l'exemplarité en matière de transition énergétique socialement juste.
- La Région répond aux enjeux environnementaux et aux exigences européennes
- La Région répond aux enjeux sociaux et à la crise du logement
- Les financements publics sont investis dans les fonciers avec un impact positif social à très long terme



Rénovation énergétique d'un appartement dans une copropriété de 3 logements. Pilote ne nécessitant pas de permis d'urbanisme avec architecte inscrit à l'Ordre.



Mise en conformité et rénovation d'une maison comprenant 2 logements et 1 espace bureau, appartenant à une propriétaire-occupante louant à domicile. Ce pilote nécessite un permis d'urbanisme avec un architecte inscrit à l'Ordre.

Qui sommes nous ?

Le CLTB est un Community Land Trust (CLT) actif en Région Bruxelloise. Mais qu'est ce qu'un CLT?

Les Community Land Trust sont des organisations sans but lucratif, apparues dans les années 80 aux USA, qui développent un modèle de propriété solidaire et participatif.

Les CLTs défendent des valeurs fortes :

- Être propriétaire de son logement est gage de sécurité, d'autonomie et d'ancrage.
- Le logement est un bien essentiel. Un logement abordable et de qualité est un droit fondamental.
- La terre est un bien commun non marchand.

Leur mission consiste à acquérir et gérer des fonciers en vue d'y créer des habitations abordables ainsi que d'autres services communautaires pour améliorer les conditions de vie des ménages à bas revenus et renforcer le vivre ensemble.

Le modèle de propriété des CLTs repose sur :

- La séparation de la propriété du foncier de celle du bâti: Les CLTs sont propriétaires du foncier et les ménages ont des droits de propriété sur le bâti.
- Des conditions anti-spéculatives : seul le bâti peut être revendu selon la formule de revente des CLTs
- Une gouvernance démocratique des CLTs et des fonciers.



Le CLTB a été créé en 2012. Il est le premier CLT en Europe. Acteur de référence, il est reconnu par la Région Bruxelloise et a été récompensé par le Prix Mondial de l'habitat en 2021.

Sa mission:

- Créer des logements abordables sur le modèle CLT
- Développer un travail communautaire avec les habitants
- Diffuser le modèle CLT

