

COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb

2020



RAPPORT
ANNUEL

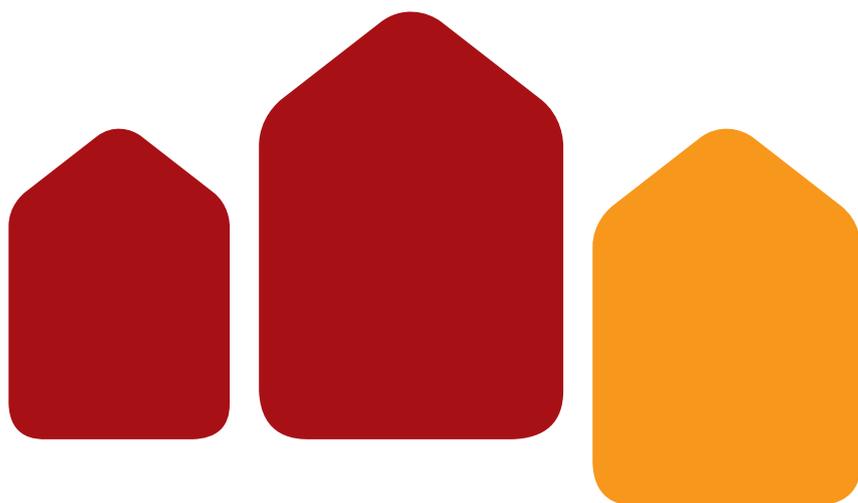


COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL

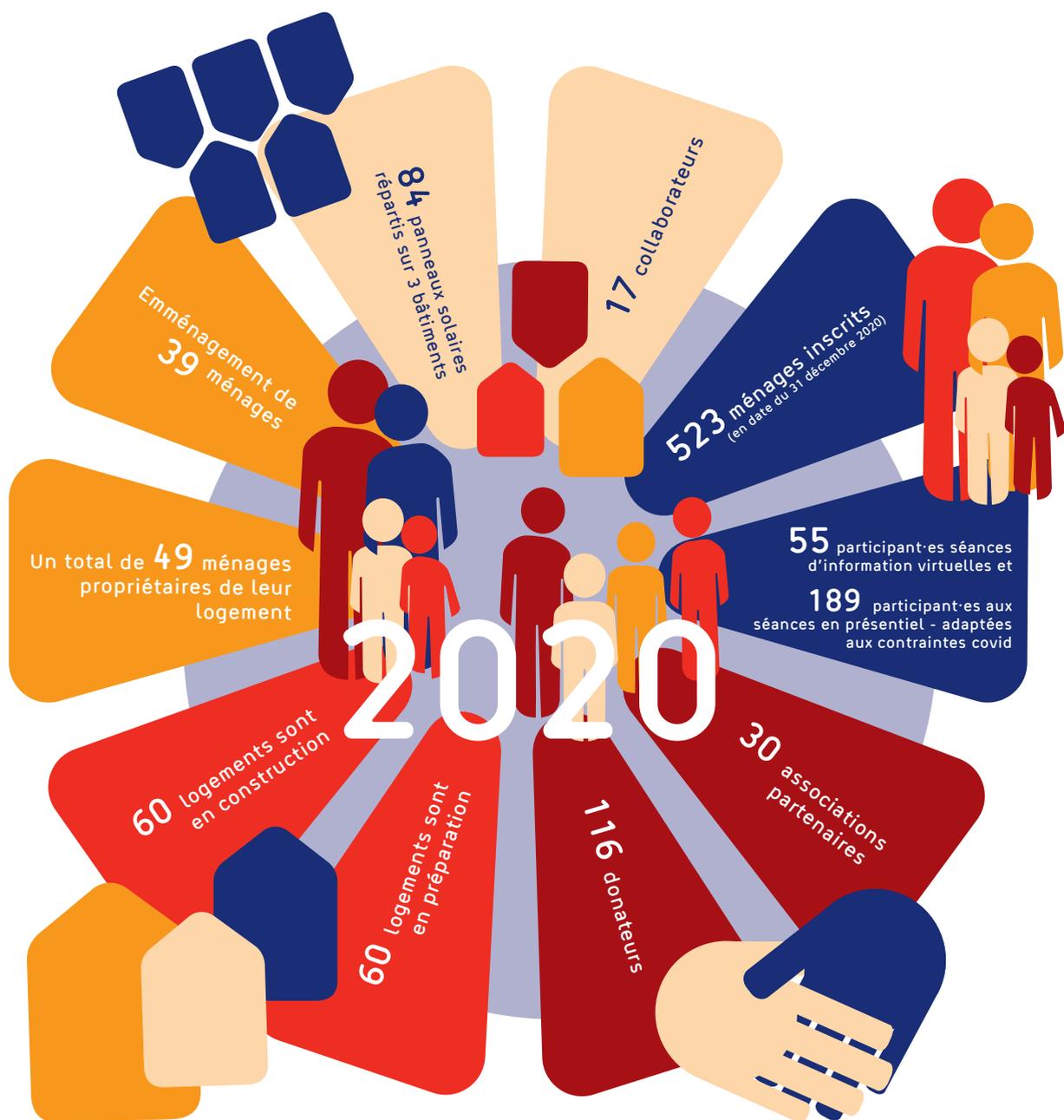
cltb

RAPPORT
ANNUEL

2020



L'ANNÉE 2020 EN CHIFFRES



DIX ANS DÉJÀ

Le 28 février 2011, les statuts de ce qui était alors encore appelé « Platform Community Land Trust Bruxelles » ont été déposés au registre du greffe. Qu'est-ce qui a inspiré les initiateurs et initiatrices ? Dans un contexte de hausse constante des prix du logement, ils et elles ont voulu introduire une nouvelle forme de logement abordable, une formule qui donne aux personnes à faible revenu la possibilité de devenir propriétaires d'un bon logement, qui garantisse que ces logements restent abordables pour les générations futures, qui implique étroitement les résident-es dans la conception des logements, qui mette la gestion de l'organisation entre les mains de la communauté et qui renforce également la cohésion dans les quartiers où ces logements sont construits. Ils et elles ont vu dans le modèle Community Land Trust (CLT) non seulement un outil pour améliorer la vie quotidienne des gens ordinaires, mais aussi un lien avec un nouveau modèle de société, que beaucoup recherchaient au lendemain de la crise économique de 2008.

En 2020, nous avons été confrontés à d'autres bouleversements. La crise sanitaire du covid-19 a démontré (pour autant qu'il soit encore nécessaire de le prouver) l'importance d'avoir un bon logement. Ceux et celles qui n'ont pas la chance de vivre dans un logement décent ont été durement touchés. Les 39 familles qui ont pu emménager dans leurs nouveaux logements dans nos projets Le Nid et Arc-en-Ciel avant que l'épidémie n'éclate ont eu de la chance à cet égard. Les actions de solidarité entreprises par certain-es membres pour en aider d'autres ont montré qu'un CLT ne se résume pas à un simple logement.

La crise sanitaire a également mis un frein à notre organisation, l'année dernière. Nous attendons avec impatience l'inauguration festive de nos projets Le Nid et Arc-en-Ciel. Nous avons dû faire la fête à une échelle plus modeste que ce que nous avions espéré, mais nous sommes néanmoins très fiers/ères de ces réalisations.



Nous voulions aussi organiser une première grande conférence internationale CLT ici, à Bruxelles. Cela n'a pas pu se faire non plus, mais ça n'a pas empêché le modèle CLT de poursuivre son développement international. En Europe, le nombre de CLT urbains est passé ces dernières années d'une douzaine à près de deux cents. De plus en plus de références aux Community Land Trusts apparaissent dans les documents de politique européenne et internationale. Nous sommes fiers/ères d'avoir pu y contribuer. Il y a dix ans, nous étions les pionniers sur le continent européen et nous continuons à jouer un rôle de sherpa.

Des temps difficiles nous attendent en tant que société. Nous pensons que cette crise est aussi une opportunité de faire les choses différemment, de nous rapprocher l'avenir dont nous rêvons. Les Community Land Trusts, ainsi que de nombreuses autres alternatives, peuvent constituer la base d'une société plus durable, plus juste, plus solidaire et plus heureuse. Nous espérons pouvoir continuer à compter sur votre soutien pour poursuivre la construction de ce projet.



AVANCEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS

L'année 2020 a permis de grandes avancées pour les projets immobiliers du CLTB : 49 logements sont maintenant habités, 60 sont en chantier, 60 sont en phase de préparation et encore une centaine de logements, répartis sur plusieurs sites en prospection, sont à l'étude.



Le Nid

Deux projets-pilote enfin habités

En 2020, les projets Le Nid et Arc-en-Ciel ont été inaugurés. Emménager dans un nouveau logement et y passer les premiers mois est en soi une étape critique, mais le faire en plein confinement a été un véritable défi : le vivre-ensemble a tout de suite dû être pleinement expérimenté afin de s'approprier ensemble les espaces communs et jardins, qui étaient plus que bienvenus pendant cette période de crise sanitaire. Heureusement, l'équipe du CLTB et ses partenaires (Convivence/Samenleven pour Le Nid et Bonnevie et le CIRÉ pour Arc-en-Ciel) étaient là pour accompagner les nouveaux/elles propriétaires dans ces moments intenses. Les deux années

entre la réception provisoire (clôture la phase chantier juste avant l'emménagement) et la réception définitive (décharge de l'entreprise de sa responsabilité pour d'éventuels vices de construction) sont une période cruciale pour apprendre à connaître un bâtiment et ses équipements, constater ses défauts et apprendre à le gérer et l'entretenir. Pendant ces deux années, le CLTB et ses partenaires restent encore présents, notamment pour aider à lancer et à consolider la copropriété.

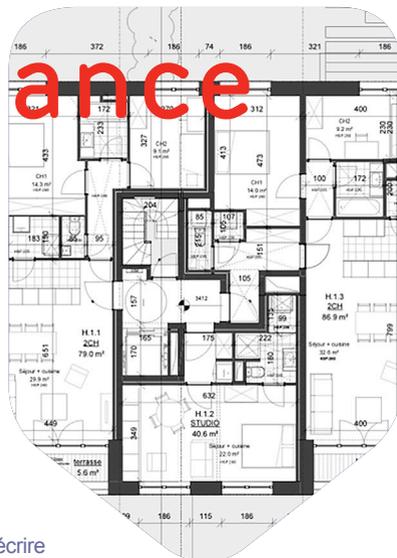


Arc en Ciel





Indépendance



Deux premiers chantiers quasi terminés

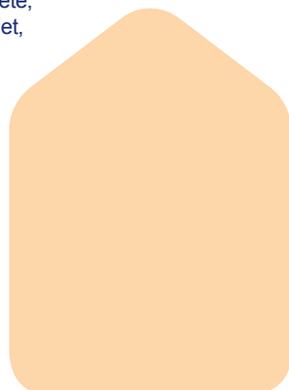
Depuis deux ans, le CLTB expérimente le développement de deux projets en collaboration avec un promoteur privé. Les candidat-es-propriétaires/euses sont moins impliqués-es dans la conception de ce type de projet, mais en contrepartie les délais sont plus courts car, dans ce cas, le CLTB achète un projet qui a déjà un permis d'urbanisme.

- x Le projet Indépendance est développé par Gillion Development. A l'heure d'écrire ces pages, l'entreprise Gillion Construct mettait la dernière main aux finitions des logements et communs.
- x Les travaux du projet CALICO, qui comporte 34 logements, une maison de naissance et une maison de mourance et une série d'espaces collectifs, avancent bien également. Ce projet, développé par Belgian Land et construit par Herpain, s'inscrit dans un ensemble plus vaste de 100 logements. La crise sanitaire a impacté l'avancement du chantier, mais les retards ne sont pas énormes.



CALICO

Pour les groupes des futures habitant-es de ces deux projets, l'année 2021 sera bien chargée. Au programme : préparation des dossiers de crédits et actes, mise en place de la copropriété, travaux de peinture et, si tout avance bien, emménagement et début d'aménagement du local collectif. Ce sont donc plein de nouvelles aventures qui s'annoncent!





Transvaal



Attribution de 4 marchés publics de services d'architecture

En 2020, le CLTB a désigné les bureaux d'architectes pour 4 projets différents. Afin de sélectionner le bureau d'architecture qui sera chargé de la conception d'un projet et de la direction du chantier, une procédure de marché public doit être suivie. Un appel d'offre est lancé, puis les dossiers reçus sont analysés et cette phase d'analyse se termine par un Comité d'avis. Lors de ce Comité d'avis, chaque bureau présente son offre devant un jury composé de représentants de l'Archilab (plus d'informations à ce sujet ci-après) et d'autres expert-es, ainsi que de l'équipe du Bouwmeester - Maître architecte (bMa), qui épaula le CLTB dans l'organisation de ces procédures de marché public. Ce sont ainsi 4 marchés qui ont été attribués en 2020 :

x Pour le projet **Transvaal**, le CLTB travaille avec le bureau PTArchitecten. Le permis d'urbanisme a été accordé en été 2020 et le marché de travaux est en préparation. Une procédure d'appel à candidat-es est actuellement en cours, dans le but de constituer le groupe des futur-es habitant-es dans le premier semestre de 2021.

x Le projet **Anvers** se fait en maîtrise d'ouvrage conjointe entre le CLTB et Bruxelles-Environnement, qui aura sur le terrain du CLTB une antenne pour les gardiens-animateurs du

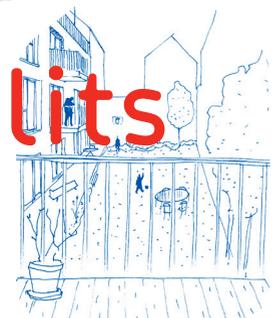


parc de la Senne. Le bureau d'études Pierre Blondel Architectes a été désigné en octobre 2020. Depuis lors, des Archilabs en présence du bureau d'architectes ont permis d'enrichir l'avant-projet.

x Le projet **Abbé Cuyliits**, bien que le marché ait été lancé après, a dépassé le projet Anvers et en est déjà à l'étape suivante : le dossier de demande de permis d'urbanisme a pu être introduit en décembre 2020. Pour ce petit projet de 9 logements, le CLTB travaille avec le bureau VERS.A.

x Et enfin pour le projet **Tivoli**, situé dans le quartier durable Tivoli Greencity, l'attribution du marché a été conclue en décembre. L'équipe composée des bureaux Vers plus de bien-être (V+) et HBAAT a été choisie.





Une année s'est écoulée depuis l'emménagement de Fatima dans son appartement, situé à Molenbeek. Le projet Arc-en-Ciel rassemble aujourd'hui 32 ménages. Fatima était l'une des premières habitantes à rejoindre le groupe. Elle a contribué à la réalisation du Bazar Festival, qui a pour but de renforcer la cohésion entre les habitants et leurs voisins.

On a tenu bon et on est arrivé là où on le voulait

« J'étais en galère de logement, parce que j'habitais dans un logement assez petit et où c'était vraiment cher. Je me suis dit « Ce n'est pas possible, il faut que je trouve un moyen de faire quelque chose ». C'est au CIRÉ que j'ai entendu parler du CLTB pour la première fois. Nous étions une des premières familles à s'engager dans le projet Arc-en-Ciel. Je tenais à l'idée d'avoir un chez-moi, où je pouvais être tranquille, en paix, sans être stressée à cause d'une éventuelle augmentation de loyer, de soucis d'humidité ou d'un problème avec le propriétaire.

J'aimais beaucoup les valeurs du CLTB, l'idée de s'entraider. Avant qu'on pose la première pierre, comme il y avait beaucoup de réunions, j'ai appris à connaître mes voisins. On ne va pas se mentir, on a eu des hauts et des bas, mais on a tenu bon et on a appris à se connaître et comprendre toutes les difficultés de chacun, pour trouver des solutions entre nous. On voulait vraiment créer un projet en commun, c'est pour ça qu'on a créé le Bazar Festival, un marché aux

puces mensuel dans notre rue. C'était vraiment une porte qu'on voulait ouvrir vers le quartier et pour apprendre à se connaître mutuellement.

Quand le projet se concrétisait, on entendait des mauvaises choses sur le quartier de Molenbeek. Mais Molenbeek n'est pas un problème du tout, il y a beaucoup de gens bien ici. On peut faire évoluer les choses dans le bon sens et si je peux aider à le faire, alors je serais la première à dire oui.

Aujourd'hui, on a tous notre propre appartement et quand on se croise dans les couloirs, c'est toujours poli et bienveillant. S'il y a des difficultés, on peut en parler entre nous, sur le groupe WhatsApp qu'on a créé. On essaie toujours de garder un lien de communication.

Franchement, je suis contente de rentrer chez moi, ce que je n'avais pas dans mes logements précédents. Et même si après l'emménagement il y a eu le covid et c'était difficile car on doit encore aménager des choses, on est là et c'est le principal. »

Tivoli



ArchiLabs en mode confiné

Pour chacun de ces 4 projets, un ArchiLab a été constitué afin de formuler des propositions architecturales et techniques, tant dans la phase d'analyse des offres que la phase de conception du projet. Ces ArchiLabs sont composés de candidat-es-propriétaires, d'habitant-es d'autres projets du CLTB, de riverain-es et de représentant-es d'associations de quartier. Leur mission est d'assister le CLTB dans l'affinage des projets pendant leur phase de conception, jusqu'à ce que les logements aient été attribués aux futur-es propriétaires, qui forment un « groupe-projet ». A partir de là, ce sont les futur-es propriétaires qui prennent le relais et participent à la

conception et à la phase de mise en œuvre de leur futur logement et du projet d'habitat collectif.

La participation des futur-es habitant-es et usager/s-ère est dans l'ADN du CLTB depuis sa création et nous n'avons donc pas voulu renoncer à organiser les ArchiLabs, malgré le confinement. Il a donc fallu redoubler d'ingéniosité : approvisionnement des outils de vidéoconférence, colis de plans en grand format déposés dans les boîtes aux lettres, visite des sites avec port du masque, ... Les ArchiLabs ont dû se faire autrement, mais n'en ont pas été moins riches en idées et réflexions pour autant !

PLUS DE LIENS

Tendre la main et se serrer les coudes

Pendant le premier confinement, des membres du CLTB se sont réunis pour réfléchir à la meilleure façon d'organiser l'entraide face à cette situation délicate. Des membres bénévoles ont appelé toutes les membres pour s'assurer qu'ils et elles allaient bien et des petits projets d'entraide ont été lancés. Cela a permis de relancer la dynamique du Comité des membres en montrant encore une fois l'importance de se réunir autour de projets pour les soutenir et contribuer à leur développement.

Un terrain partagé

L'année dernière, un collectif d'habitant-es et d'associations de Laken s'est formé autour d'un terrain libre, sur lequel s'érigera bientôt le projet Tivoli, mis à disposition par le CLTB. Le groupe y a ouvert un lieu de rencontre, de jeu et d'expression pour les enfants et voisin-es du quartier, à un endroit où se tenait autrefois une camionnette de vendeur de gaufres... et un terrain abandonné. C'est ainsi qu'est (re)née « La Guinguette à gaufres ».

Accompagnement des groupes-projet

D'expérience en expérience, l'accompagnement des groupes-projet s'affine. Désormais, dans l'idéal, l'accompagnement se fait sur 4 ans : 2 ans avant l'emménagement, puis 2 ans après l'emména-



gement. Durant la première phase, lors de réunions mensuelles, nous aidons à construire la vie du groupe et abordons des questions liées au bâtiment, à l'achat, à la législation des copropriétés etc. C'est cette phase qui a commencé en février dernier pour Indépendance et CALICO. Lors de la deuxième phase, les questions se rapportent davantage à la copropriété, au suivi technique du bâtiment, mais aussi à

l'intégration dans le quartier, au vivre-ensemble et à l'élaboration d'un règlement d'ordre intérieur.

Cet accompagnement est organisé par l'équipe du CLTB avec l'aide précieuse de nos partenaires dont ceux qui accompagnent actuellement des groupes : le CIRÉ, la maison de quartier Bonnevie, La Rue, Convivence/Samenleven et Une Maison en Plus.

Apprendre à rouler ensemble

Développé en partenariat avec CyCLO et Pro-Vélo, le projet « Roue libre » a été un moyen de sensibilisation des membres du CLTB à la pratique du vélo. Un atelier a été installé dans les hangars en occupation temporaire du projet Abbé Cuyllits et un groupe formé de coaches et de participant-es volontaires s'est motivé et entraîné tout au long du projet pour apprendre à rouler.

Cuisine afro-belge dans les Marolles

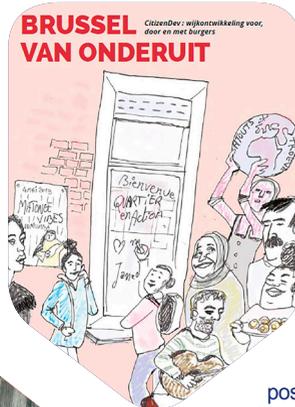
Mi-2020, les 11 membres du CLTB qui forment la « Green Cantine van Brussels » ont installé leurs beaux tabliers dans les locaux du Pianocktail, à la rue Haute. Elles ont pu y organiser 6 tables d'hôtes ouvertes au quartier et un atelier participatif. Cette année, le groupe a su affiner sa vision, se solidariser et s'élargir dans un désir commun d'entraide et d'apprentissage. Malgré les mesures sanitaires, il s'agit de rester positives et de réfléchir à des perspectives d'avenir adaptées !



Rideau final pour CitizenDev

CitizenDev était un projet de recherche-action dans le cadre duquel nous avons, avec Bral, EVA bxl et des chercheurs de l'ULB (Sasha) et de l'USL-B (Cesir), cherché des moyens de créer des initiatives citoyennes susceptibles d'améliorer la ville en partant des compétences et envies des habitant-es défavorisé-es pour leur quartier. Pour le CLTB, cela a été l'occasion, de 2017 à 2020, d'investir du temps dans un véritable engagement communautaire avec nos membres. De puissantes initiatives comme Green Cantine et Roue libre ont pu en ressortir. Nous avons conclu le projet par une série de débats et par la publication de l'étude « Faire collectif à Bruxelles ». Plus d'informations sur www.citizendev.be

Création d'un Comité des membres



Aujourd'hui, le CLTB compte environ 700 membres. Ce chiffre comprend les propriétaires d'un logement sur un terrain du CLTB et les personnes qui sont en attente de pouvoir devenir propriétaire, ainsi que les sympathisant-es qui veulent soutenir notre action.

Afin d'impliquer ces membres autant que possible, de créer des liens et former une communauté, un Comité des membres a été créé en 2020 pour donner forme à ce travail communautaire. Une dizaine de militant-es se réunit régulièrement. Ils et elles ont aidé à la mise en place de toutes les activités communautaires sur ces pages.

CALICO

Projet solidaire ambitieux mettant au cœur de l'« habiter » les dimensions de genre, de care (« soin » en anglais) et de génération, le projet CALICO est constitué d'un vaste partenariat regroupant entre autres 3 habitats groupés différents (CLTB, Pass-ages et Angela.D).

2020 fut une année riche en rebondis-



sements pour CALICO. Les futurs ménages ont dû s'adapter aux conditions sanitaires, freiner le rythme de leurs rencontres et leurs projets collectifs. Alors que tout était lancé pour définir collectivement l'organisation et les projets des espaces partagés, il a fallu revoir les priorités. Prendre des nouvelles des un-es et des autres durant cette période, s'initier à l'utilisation des visioconférences, voire de l'outil informatique, s'adapter aux rythmes de chacun, continuer à construire le projet avec les partenaires, tels ont été les différents défis.

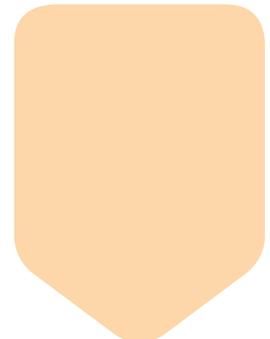
Deux inaugurations en 2020 !

Grande année pour les candidat-es-propriétaires du CLTB : en 2020, les 39 familles d'Arc-en-Ciel et Le Nid ont enfin pu emménager dans leurs nouveaux logements et les inaugurations ont eu lieu en septembre. Le Nid, premier projet « historique », a ouvert les festivités, trois jours avant Arc-en-Ciel. Si la situation sanitaire n'a pas permis d'inviter autant de personnes que souhaité, la fête était tout de même au rendez-vous.

Le Nid



Arc en Ciel



LE CLTB INNOVE

Le mouvement européen des CLT grandit

Le projet européen SHICC (« Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities »), un partenariat de plusieurs acteurs du mouvement CLT, a continué son travail d'essaimage du modèle CLT dans toute l'Europe. Nous avons ainsi accueilli dans notre partenariat des nouvelles organisations à Berlin, à Amsterdam, en Ecosse et en Irlande, qui toutes œuvrent à la création et au soutien de nouveaux CLT chez elles.

Le point d'orgue de l'année 2020 allait être une conférence internationale sur les CLT en juin à Bruxelles. Nous voulions faire venir à Bruxelles des personnes des CLT de toute l'Europe, d'Afrique, d'Asie et d'Amérique du Nord, centrale et du sud pour une grande conférence - une première conférence CLT véritablement internationale. Nous avons dû y renoncer, mais avons tout de même organisé une belle conférence européenne en ligne en décembre qui a permis de rassembler le mouvement européen des CLT.

« On Common Ground », le livre

« On Common Ground » raconte comment l'idée du CLT, née il y a cinquante ans dans le contexte du mouvement des droits civiques des Afro-Américains, est en train de conquérir progressivement le monde. Des travailleurs/euses de terrain et des universitaires du monde entier ont pris la plume pour apporter leur témoignage. L'histoire du CLTB y est également largement couverte.

Vous êtes intéressé-e ? Vous pouvez commander « On Common Ground » pour 20€ + frais postaux. Envoyez simplement votre demande par email à joaquin.desantos@cltb.be.

Co-crédier des outils pour les communs urbains (Lancement de Ge-co)

Conçu pour soutenir l'émergence et la prolifération des communs urbains, le projet européen gE.CO, coordonné par l'Université de Turin et dont le CLTB

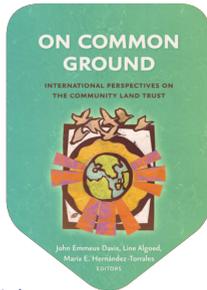
est partenaire, vient de conclure une première phase d'enquête sur les mécanismes de fonctionnement des initiatives inspirées par la philosophie des biens communs. Une base de données de plus de 200 initiatives européennes et plus de 50 cas d'étude ont permis d'explorer les approches d'occupation temporaire, les enjeux de la participation, les formes de gouvernance et les architectures juridiques pour ces communs urbains. Sur la base de ces résultats, une deuxième phase de co-création d'outils spécifiques vient de commencer. Pour en savoir plus : <https://generative-commons.eu/news/>

Bureau d'études CLTB

De plus en plus d'organisations et de pouvoirs publics s'intéressent au modèle CLT. Avec cet intérêt accru, le besoin de connaissances et d'expertise augmente également. Le CLTB souhaite donc mettre à disposition son expérience et son expertise en tant que bureau d'études. L'année dernière, nous avons aidé 13 jeunes initiatives belges de CLT à faire leurs premiers pas grâce au fonds d'amorçage de notre projet européen SHICC. Nous avons réalisé une étude de faisabilité pour la ville de Louvain, contribuant à y mettre sur les rails un nouveau CLT urbain ambitieux. À l'avenir, nous souhaitons nous concentrer davantage sur ces missions de conseil et proposer de manière proactive nos services à toute entité qui envisage de créer un CLT.

Création d'une coopérative immobilière « Common Ground »

Ces dernières années, nous avons appris à appliquer le modèle du Community Land Trust à Bruxelles au logement acquisitif pour les personnes à faibles revenus, à l'aide de subventions de la Région bruxelloise. Nous avons aussi appris que ce modèle pourrait servir de base à bien d'autres initiatives dont notre ville a besoin : espaces pour l'économie sociale, projets de logement solidaire, ateliers d'artistes, logements pour les sans-abri, locaux pour les associations etc. Mais notre structure actuelle ne suffit pas pour financer une telle variété de projets. C'est pourquoi, il y a quelque temps, nous avons commencé à réfléchir à la création d'une coopérative immobilière qui fonctionnerait selon les mêmes principes qu'un CLT, mais qui pourrait lever des capitaux privés. Nous avons vite réalisé que d'autres organismes avaient des idées similaires et nous avons donc organisé plusieurs ateliers de réflexion avec un grand groupe d'asso-



ciations. Un comité de pilotage dans lequel étaient représentés le CLTB, L'Îlot, Terre en Vue, Home Sweet Coop, les Petits riens, Communa, Renov-assistance, Logement pour Tous et Credal a travaillé dur pour concrétiser l'idée à travers des statuts, un plan financier, une charte, une stratégie de communication etc.

Le 24 décembre, nous nous sommes rendus chez le notaire afin de signer les documents créant la coopérative. La coopérative est maintenant prête à financer ses deux premiers projets : 10 logements dans le projet CALICO et une salle pour association dans le projet Arc-en-Ciel.



Membre du Comité de suivi et du Conseil de copropriété, Samuel est au cœur du projet Arc-en-Ciel depuis son emménagement. Ce projet héberge 32 logements et un équipement de quartier et est habité depuis début 2020. Comme l'ensemble de ses voisins, Samuel participe à la bonne entente qui règne à Arc-en-Ciel. Son investissement auprès du CLTB permet une bonne communication entre l'asbl et les habitants et prouve la dynamique positive déjà bien ancrée au sein du groupe Arc-en-Ciel.

On récolte les fruits de notre travail

« Je me souviens qu'au début, je n'étais pas encore très convaincu du projet Arc-en-Ciel, mais Dorothee (sa conjointe, ndr) avait trouvé ça très intéressant. Et c'est quand on nous a présenté le CLTB que je me suis laissé convaincre petit à petit. Ce qui me plaisait surtout, c'était le fait de construire ensemble, d'apprendre à vivre ensemble et qu'on vienne des quatre coins du monde, je trouvais ça très chouette.

Comme je suis intermittent, j'ai pu m'investir plus facilement dans le Comité de suivi et le Conseil de copropriété du projet Arc-en-Ciel. Je me sens bien là-dedans ; j'ai trouvé une place où j'étais utile sur certains points et les autres habitants le sont sur d'autres. Je ne suis pas indispensable et j'aime bien le fait qu'on ait trouvé un équilibre ensemble, qu'on puisse se partager le travail. Plein de gens sont capables de faire plein de choses. Je trouve qu'il y a un vrai équilibre. Et c'est quelque chose qui me tient très à cœur dans ce projet depuis le début, parce qu'à Arc-en-Ciel, il y a vraiment de belles énergies qu'on arrive à mettre en commun ; c'est formidable. Avec les voisins c'est assez facile, parce qu'on a eu le temps d'apprendre à se connaître au moment de l'attente de l'emménagement et au cours des réunions. Et même si ça peut être

long ou pas très efficace parfois, ça reste une expérience vraiment chouette parce que ça nous permet d'avoir des relations saines entre nous. S'il faut s'organiser sur les poubelles ou autres, eh bien ça fonctionne. Ce n'est pas très glamour, mais je trouve ça puissant.

On a construit nos valeurs à partir du concret et plus on a de choses à réaliser, plus ça crée du lien. On se fabrique toujours des choses à faire et on se laisse tranquille en même temps. Le travail n'est pas fini et il restera toujours des choses à faire, mais malgré ça et surtout malgré le covid, on récolte les fruits de notre travail, et ce collectif, il fonctionne pour plein d'autres choses encore.

Personnellement, je n'ai aucune inquiétude sur les problèmes ponctuels qu'on rencontre, ce sont presque de simples détails, qu'on finit toujours par résoudre.

Il y a une bonne ambiance de voisinage, il y a de chouettes dynamiques entre générations et ça me plaît de voir que ce mouvement général marche aussi bien. Ce n'était pas un défi facile, c'était un pari risqué, mais on y est et ça fonctionne. »

LES ROUAGES DU CLTB



Evolutions au niveau des inscriptions...

En 2020, l'inscription des nouveaux candidates propriétaires a été entièrement repensée, depuis nos procédures et notre règlement jusqu'aux outils de communication et d'administration. Notre objectif était double : il s'agissait à la fois de simplifier nos procédures administratives afin de pouvoir accueillir le nombre grandissant de demandes d'inscription et de permettre à un maximum de candidat-es d'atteindre leur objectif d'achat en étant mieux informés et outillé-es dans leur démarche.

x Nous avons donc amélioré nos **outils de communication** afin de les rendre plus didactiques et plus efficaces, aussi bien en ce qui concerne l'information générale des membres de l'association que l'information spécifique relative aux mises en vente de logements.

x **Le parcours du candidat a été repensé** et mieux adapté à la réalité de terrain et aux freins rencontrés par nos candidat-es-propriétaires dans le processus d'achat.

x Nous avons également renforcé la collaboration avec nos partenaires afin d'établir dès que possible après l'inscription une estimation de la capacité d'emprunt des candidat-es, première étape essentielle avant de se lancer dans un projet d'achat.

Après une interruption permettant la mise en place de tous ces nouveaux outils, les inscriptions

ont pu reprendre à un rythme plus régulier dès septembre, en petits groupes en présentiel, étant donné les contraintes sanitaires, et via vidéoconférence. 220 candidat-es-propriétaires nous ont ainsi rejoint en 2020 et sont aujourd'hui en attente d'un logement.

... et des attributions

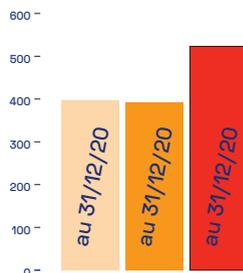
Deux appels à candidat-es à l'achat ont été lancés avec pour objectifs de compléter les groupes-projet d'Arc-en-Ciel, d'Indépendance, de L'Ecluse et de CALICO d'une part, et de constituer le nouveau groupe-projet pour Transvaal d'autre part.

Mesures covid obligent, nous avons dû limiter les entretiens en présentiel et demander à nos candidat-es d'introduire leur dossier par e-mail. La fracture numérique est une réalité pour une partie de notre public, mais nous avons heureusement pu bénéficier d'une aide active et efficace de nos partenaires (notamment le CIRÉ, notre partenaire social pour le projet Transvaal, ainsi que la maison de quartier Bonnevie, Une Maison en Plus, Convivence/Samenleven et La Rue) pour aider nos candidat-es à nous transmettre leur dossier.

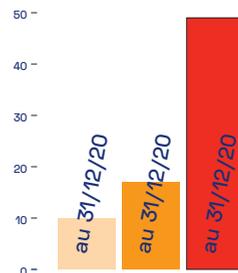
Trouver des solutions pour nous assurer que nos services restent accessibles à toutes et tous est l'un de nos principaux enjeux en 2021.

Évolution du nombre d'inscriptions

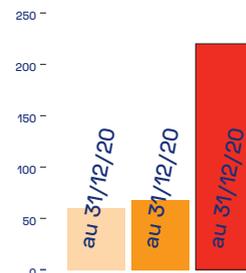
Nombre de ménages inscrits sur notre registre de candidats



Nombre de ménages propriétaires



Nombre de nouveaux inscrits en cours d'année



Une campagne de récolte de fonds fructueuse

L'équipe Récolte de fonds, qui se compose désormais d'un consultant externe et d'une personne à mi-temps en interne, a lancé sa première campagne de récolte à l'occasion des fêtes de fin d'année. Nous nous sommes fixé un objectif modeste de 7.000€ étant donné que cette campagne constituait un premier test, mais cette somme a été largement dépassée, avec 12.190€ récoltés. Merci encore à tous nos donateurs !

Comptes et budget

Le Community Land Trust Bruxelles est composé d'une Association Sans But Lucratif qui assure tous les aspects opérationnels et d'une Fondation d'Utilité Publique qui héberge les terrains et investissements immobiliers.

L'exercice 2020 s'est terminé sur un résultat assez proche de l'équilibre, malgré une année mouvementée.

Le développement des chantiers de CALICO et d'Indépendance a nécessité des financements considérables. Pour pouvoir mener à bien ces projets, la Fondation a souscrit un crédit de trésorerie de cinq millions d'euros auprès d'un consortium composé de 3 partenaires financiers éthiques (Triodos, Crédal et Hefboom).

L'association a continué à diversifier ses sources de revenus afin de mettre en œuvre tous ses projets. Si ses recettes continuent de provenir majoritairement de subventions et de dons, l'association est parvenue à recevoir de nouveaux moyens pour compenser la fin de certains projets programmes (ainsi le soutien de la Fondation Porticus a permis de poursuivre le travail communautaire au-delà du programme Citizendev), pour les prolonger (subside Interreg pour prolonger d'un an et étendre le projet SHICC, prolongation du soutien de la Fondation 4Wings), ou pour démarrer de nouvelles actions (subside d'Urban pour les ArchiLabs, subside de Bruxelles Economie et Emploi pour soutenir le développement de projets économiques). Tous ces moyens ont essentiellement permis de financer l'équipe et des experts qui nous accompagnent dans la mise en œuvre de nos projets.

Au final, les charges ont légèrement dépassé les produits de l'exercice et notre association a donc connu une légère perte en 2020 (-3.810€). Mais ces charges nous ont permis d'assurer toutes les réalisations décrites dans ce rapport... et parmi les recettes, nous n'avons pas tenu compte de la campagne de dons de fin d'année, qui nous a permis de récolter plus de 12.000€, et dont nous avons décidé

d'affecter l'intégralité au financement des projets.

Le budget prévisionnel 2021 est prévu à l'équilibre, grâce notamment à une augmentation considérable du soutien de Bruxelles Logement pour le fonctionnement du CLTB (qui passe de 340.000€ à 425.000€ pour l'année). Le budget prévoit également de nouveaux subsides, déjà confirmés. Ces subventions nous permettront de développer des activités autour de la mobilité alternative dans nos projets de logements et de chercher des solutions durables contre le sans-abrisme. Le budget prévoit une limitation importante des dépenses, grâce aux efforts réalisés par le personnel.

C'est dans le bilan de la Fondation d'Utilité Publique que sont enregistrés les terrains sur lesquels sont développées les actions du CLTB. Dans ce bilan également, on peut voir l'évolution de notre activité: le patrimoine de la Fondation a doublé en deux ans, pour atteindre 18 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Malheureusement, le CLTB n'a pas pu lancer de nouveau projet en 2020. Le CLTB reste donc, comme l'an dernier, propriétaire de 9 terrains (rue Verheyden, rue Vandenpeereboom, quai de Mariemont, rue Ransfort, chaussée d'Anvers, rue du Transvaal, rue Abbé Cuyllits, rue de l'Indépendance et rue du Delta) et détient un droit d'emphytéose à Tivoli.

Nouvelle structure pour l'équipe

Notre équipe s'agrandit et notre travail évolue. C'est pourquoi la structure de l'équipe CLTB avait besoin d'une mise à jour. Notre équipe est dorénavant divisée en quatre cercles : « Community », pour le travail communautaire ; « Immo », pour le développement immobilier ; « Support », pour toutes les tâches de soutien ; et « CLTB+ », pour la coopération internationale et l'innovation. Le fonctionnement de l'ensemble de l'équipe est harmonisé au sein d'un cercle de coordination.

Evaluation d'impact

2020 a été l'année de notre première mesure d'indicateurs d'impact social. Pour le CLTB, l'évaluation d'impact est l'opportunité d'évaluer d'une part si nous atteignons nos objectifs et d'autre part l'expérience de nos propriétaires, à travers une vague de questionnaires de satisfaction. Ces indicateurs nous seront également utiles dans nos campagnes de levée de fonds dans le cadre du lancement de la coopérative Common Ground, afin de démontrer par des chiffres concrets la réussite de notre projet social dans son ensemble. Les résultats de cette première enquête d'impact devraient être présentés au premier semestre 2021.

TOUT LE MONDE CONSTRUIT LE MONDE DE DEMAIN, VOUS AUSSI !

Pourquoi contribuer ?

- x Pour soutenir la construction d'une ville juste, inclusive, durable et solidaire.
- x Pour construire des logements abordables pour les plus vulnérables : personnes à mobilité réduite, personnes sans-abri, seniors et toutes les personnes avec de faibles revenus.
- x Pour vous impliquer dans des projets proches de chez vous, où vous pourrez voir concrètement les résultats.

Comment contribuer ?

Nous avons besoin de vous pour nous aider à développer nos actions et étendre notre vision d'une ville en commun. Apportez votre pierre à l'édifice.

Vous pouvez faire un don sur notre compte ou via notre site : www.cltb.be > << Je fais un don ! >>

Attestation fiscale à partir de 40 € de don/an

N° de compte : BE10 0000 0000 0404 avec la communication 016/1740/00066

Vous pouvez ajouter le CLTB dans votre testament ou léguer votre terrain ou votre maison.

Voir toutes les informations sur notre site :

<https://cltb.be/fr/votre-bien-entre-de-bonnes-mains-pour-toujours/>

Vous pouvez nous informer des appels à projet correspondant à nos actions.

**N'hésitez pas à nous contacter au 02 840 61 49
ou par email à thibault.leroy@cltb.be**

En faisant un don au CLTB, vous contribuez à promouvoir ce droit fondamental : l'accès à un logement abordable et de qualité.

Avenue de la Toison d'or 72 - 1060 Saint-Gilles
02 840 61 49 | www.cltb.be | info@cltb.be

ÉQUIPE

Une équipe de travailleurs dynamique et professionnelle se mobilise jour après jour pour le CLTB. Les personnes suivantes ont fait partie de l'équipe en 2020, que ce soit à plein temps ou à temps partiel, durant l'année entière ou une partie de l'année : Laura Baets, Nicola Cacciapaglia, Arthur Cady, Frédéric Camberlin, Mégane Campanella, Anna Chiambretto, Gerardo Cornejo, Emilie Debatty, Silvia Genucchi, Sophie Ghyselen, Mary Gillet, Albert Lemaistre, Verena Lenna, Thibault Leroy, Fanny Michel, Geert De Pauw, Lorella Paziienza, Claire Reding, Hala Reeder, Yannik Rihoux, Joaquín De Santos, Els Silvrants-Barclay, Houssaïnato Sow, Yseult Stiermet, Evangelia Tsiala, Simon Verstraeten et Anne-Laure Wibrin.

Merci à Laura, Nicola, Frédéric, Mégane, Gerardo, Silvia, Hala, Els et Evangelia d'avoir fait avec nous un bout de chemin.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Comme dans tout CLT 'classique', notre Conseil d'administration est composé de représentant-es des pouvoirs publics, de riverain-es et d'associations de quartier et de habitant-es et candidat-es-acquéreur-es/euses.

Les personnes suivantes se sont engagées à titre bénévole en tant que membres du CA de l'asbl CLTB :

Tsevi ADOMAYAKPOR (habitant du projet Le Nid), Maria-Elvira AYALDE (CIRE asbl), Massandje BAMBA (groupe-projet Arc-en-Ciel), David CORDONNIER (représentant du cabinet du Ministre-Président Vervoort), Sandrine COUTURIER (Convivence-Samenleven asbl), Pierre DENIS (Logement pour Tous asbl, président), Aïssa DMAM (habitant du projet L'Ecluse, trésorier), Marc MAHIEU (représentant du cabinet du Ministre Vanhangel), Marie Claire N'DIBU BAKALUMANA (candidate propriétaire), Stéphanie PAULISSEN (représentante du cabinet du Ministre Gosuïn), Silvia ROLLO COLLURA (Une Maison en Plus asbl), Viviane SCHOLLIERS (représentante du cabinet de la Ministre Fremault, secrétaire), Arlette TSHIBEMBA (candidate propriétaire), Laura VAN EECKHOUT (représentante de la secrétaire d'Etat Debauts) et Philippe VOGLAIRE (comité de quartier Jacques Brel). Quant au CA de la Fondation d'Utilité Publique, il était composé de : Pierre DENIS (Logement pour Tous asbl), Aïssa DMAM (habitant du projet L'Ecluse), Loïc GERONNEZ (expert/militant), Liliane MWITENDE (habitante du projet L'Ecluse), Stéphanie PAULISSEN (représentante du cabinet du Ministre Gosuïn), Isabelle PHILIPPE (Crédal asbl), Viviane SCHOLLIERS (représentante du cabinet de la Ministre Fremault), Wim SMET (représentant cabinet du Ministre Smet) et Arlette TSHIBEMBA (candidate propriétaire). Nous tenons à remercier An DESCHEEMAER et Driss SOUSSI, administrateurs sortants, pour leur contribution au succès du CLTB.

BÉNÉVOLES

Il ne nous est pas possible de les nommer tous ici, mais de nombreux/ses bénévoles nous apportent leurs conseils et leur aide. Ils/elles nous assistent dans la traduction de nos textes et rapports, dans l'organisation des séances d'inscriptions et des formations et participent aux groupes de travail et à l'organisation de toutes sortes d'activités. Sans eux/elles, nous n'aurions pas pu atteindre nos objectifs ambitieux.

PARTENAIRES

Nous remercions tous nos partenaires, qu'ils soient impliqués dans la réalisation de nos projets au quotidien ou nous prêtent main forte ponctuellement, qu'ils nous soutiennent depuis la création du CLTB ou qu'ils aient rejoint notre mouvement plus récemment :

BAITA, Bral, Buurtwerk Chambéry, CIRÉ, le Comité organisateur des Instituts Saint-Luc, Communa, le CPAS de Molenbeek-Saint-Jean, CyCLO, EVA bxl, fabrik, la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement, le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Gilbard, Habitat & Humanisme, Habitat & Rénovation, Ieder zijn Woning - Logement pour Tous, La Rue, LivingStones, la Maison de quartier Bonnevie, Periferia, PRO RENOVASSISTANCE, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, Samenleven – Convivence, Samenlevingsopbouw Brussel, Une Maison de Plus et Vie Féminine.

Les partenaires suivants nous ont épaulé-es dans le développement de nos compétences en matière de maîtrise d'ouvrage : AT Osborne, Blue Cedar, Bouwmeester – Maître architecte, CERAA, Solival et Virginie Ducarmon.

Le projet CALICO est porté par un partenariat comprenant le CLTB, Bruxelles Logement (Région de Bruxelles-Capitale), les asbl Passages, Angela.D et EVA bxl, perspective.brussels ainsi que la VUB (Cosmopolis et Belgian Ageing Studies). Les partenaires associés au projet sont le CPAS de Forest, l'asbl Diogènes et l'AIS Logement Pour Tous.

Le projet Interreg Europe du Nord-ouest SHICC (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities) est un partenariat avec la Ville de Lille, CLT Gent, National CLT Network of England and Wales, CLT London le Fonds mondial pour le développement des Villes, And The People, South of Scotland Community Housing, id22, et Self-Organised Architecture.

Le projet Citizendev est un partenariat avec l'ULB, l'UCL, EVA bxl et le Bral.

Le projet « Generative Commons Living Lab » (gE.CO) est piloté par l'Université de Turin et comprend l'Université de Newcastle, Open Lab Athens, Community Land Trust Bruxelles, l'Université de Barcelone, Spazi Indecisi, Patrizia Di Monte et Eutroplan. Ce projet a reçu le financement d'Horizon 2020, le programme de recherche et innovation de l'Union européenne, en vertu de l'accord de subside numéro. 822766.

Nous remercions également le Fond de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour son rôle important dans la réalisation de nos projets.

ILLUSTRATIONS

Sauf mention contraire, textes et images sont publiés sous licence « Creative Commons Attribution-Non-commercial-Share Alike (CC-BY-NC-SA) » mentionnant Community Land Trust Bruxelles.

LAY-OUT

www.kaban.nu

Tsevi et sa famille font partie des fidèles de longue date du CLTB. Avec nous, il a suivi le projet Le Nid, un projet de 7 logements, un jardin et équipement de quartier à Anderlecht, de l'esquisse à l'inauguration officielle le 28 septembre 2020. Ce professeur, qui a placé la solidarité et l'accueil au cœur de sa vie, ne cache pas sa satisfaction de représenter les autres résident-es de son bâtiment ainsi que tou-tes les autres candidat-es-proprétaires au Conseil d'administration de l'asbl CLTB.



Si je peux aider en retour, que vouloir de plus ?

À l'origine, je louais un appartement à Ottignies-Louvain-la-Neuve. J'ai fini par me dire, ma femme travaille à Bruxelles, moi aussi, il serait préférable qu'on achète, c'est de l'argent qu'on jette par les fenêtres. Via l'asbl La Rue à Molenbeek, j'ai alors eu vent du Community Land Trust de Bruxelles, qui m'a rapidement séduit. Au début du projet, nous étions un groupe-pilote. Ça a pris du temps, au niveau de la commune, de l'urbanisme, de la paperasse... On a dû aussi soigner les « petits bobos » au début de l'emménagement : on n'avait pas le raccord à l'eau chaude ; quand je lançais ma machine à laver, il y avait peu d'eau qui sortait...

Maintenant, tout est rentré dans l'ordre et je suis propriétaire de trois chambres, d'un salon, d'une cuisine, d'un WC, d'une salle de bain et d'une petite terrasse. Eh bien, je suis très fier de cela car, d'une part, je suis chez moi - du jour au lendemain, je ne serai pas contraint de déménager - et d'autre part, en tant que propriétaire, je suis en train d'épargner de l'argent pour moi-même tout en utilisant le bien. De cette façon, mes enfants auront une base et ne recommenceront pas à zéro. Enfin, le logement est très bien situé par rapport à la commune, au marché, aux magasins, aux moyens de transport. J'ai un hôpital à côté, il y a un parc non loin si je veux faire un petit jogging... Pour moi, c'est un peu comme Alice au pays des merveilles.

C'est aussi une fierté de représenter les sept ménages du Nid ainsi que les habitant-es des autres projets CLTB au Conseil d'administration. J'essaie de porter la voix des résidents, ce qui n'est pas toujours évident. Mais, lors des séances, chacun a droit à la parole et au respect. Je peux librement dire « ah non, ça ne va pas se passer comme ça »... J'espère que le modèle du Community Land Trust va se diffuser, ça ne peut qu'être une bonne chose. Je suis conscient de la chance que j'ai eue et je connais des personnes défavorisées qui voudraient avoir leur chez-soi. Si je peux aider en retour, qu'est-ce que je peux vouloir de plus ?

En 2020, nous avons également été soutenu par



Le CLTB reçoit des subsides de fonctionnement et d'investissement de la Région de Bruxelles-Capitale



