

# cltb

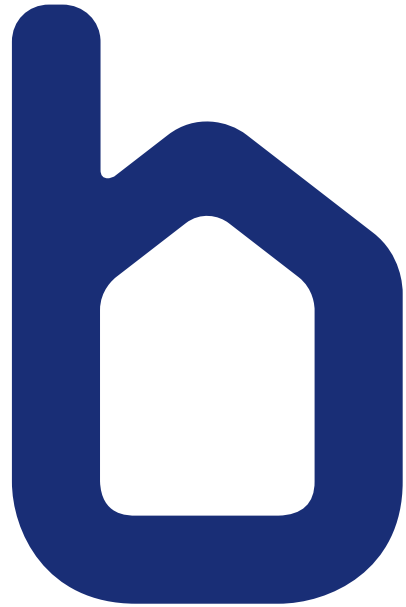
## 2021



# RAPPORT ANNUEL



© Simon Blackley



© Simon Blackley



© Simon Blackley



© Simon Blackley



COMMUNITY LAND TRUST  
BRUXELLES — BRUSSEL



# RAPPORT ANNUEL 2021



© Simon Blackley





# L'ANNÉE 2021 EN CHIFFRES

## MISSION

Le Community Land Trust Bruxelles offre aux Bruxellois·es à faibles revenus la possibilité de vivre dans des logements abordables, durables et de qualité.

L'action du Community Land Trust Bruxelles ne se limite pas à la production de logement, mais s'étend au travail communautaire

avec les habitant·es, à l'amélioration des quartiers dans lesquels il est actif et au renforcement du vivre ensemble.

## QUE FAISONS-NOUS ?

### Création de logements abordables

Nous construisons des logements abordables pour les Bruxellois·es à faibles revenus. Grâce à notre solution innovante, nos habitant·es achètent leur logement, mais pas le terrain. Le résultat ? Nos logements coûtent en moyenne 40% moins cher que ceux du marché privé et restent abordables pour toujours.

### Travail communautaire

Les habitant·es sont impliqués dans la conception et la gestion des projets de logement. Nous les accompagnons dans ce processus pour qu'ils soient ensuite capables de gérer leur logement de manière autonome au quotidien.

### Diffusion du modèle CLT

Avec nos partenaires, nous contribuons à la création de Community Land Trusts en Belgique et en Europe. Nous mettons à disposition notre expertise et de l'information pour les accompagner dans le lancement de projets.





## DEUX FOIS PLUS DE LOGEMENTS COMMUNITY LAND TRUST

En 2021, nous avons doublé le nombre de logements sur des terrains Community Land Trust (CLT), nous avons été officiellement reconnus par la Région de Bruxelles-Capitale, nous avons inauguré CALICO, notre projet le plus ambitieux à ce jour, et remporté le prestigieux prix international World Habitat Awards. Aujourd'hui, nous sommes prêts à devenir un acteur structurel dans la lutte contre la crise du logement à Bruxelles.

Dès sa création, le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) a mis l'accent sur l'innovation. Nous pensions qu'à côté des acteurs existants du logement social, il y avait de la place pour un nouvel acteur, un acteur qui construirait des logements abordables pour toujours et des communautés vivables, un acteur qui développerait des solutions centrées sur l'humain.

Au cours des dix dernières années, nous avons cherché sans relâche les meilleurs moyens d'y parvenir. Nous avons commencé par le modèle du Community Land Trust, fondé sur une vision révolutionnaire du logement et de la propriété. Nous avons tourné ce modèle à notre avantage et l'avons adapté à la réalité bruxelloise. Nous avons développé des modèles juridiques, des procédures administratives et des méthodes participatives pour parvenir aux meilleures solutions possibles en matière de logement

pour des personnes à faibles revenus.

Aujourd'hui, plus de cent ménages bruxellois vivent dans des logements situés sur les terrains du Community Land Trust Bruxelles. Notre premier rapport d'impact indique à quel point le modèle a fondamentalement amélioré la vie de ces propriétaires. Nous assistons également à toutes sortes d'initiatives des habitant·es dans nos projets de logement. Nos habitant·es ont organisé des écoles de devoirs, des cuisines de quartier, des tables de conversation et des excursions pour les enfants.

Nous souhaitons nous appuyer sur ce capital. Le Community Land Trust Bruxelles dispose désormais de l'expérience, des connaissances et de l'expertise nécessaires pour entreprendre des projets encore plus importants. Nous souhaitons utiliser l'expérience que nous avons acquise ces dernières années pour aider beaucoup plus de Bruxellois à trouver un logement abordable dans une communauté dynamique. Si nous avons l'occasion de jouer un rôle structurel dans les grandes opérations de rénovation urbaine, nous le ferons. Avec le soutien de la Région bruxelloise, de nos membres, de nos organisations partenaires et de nos sponsors, nous réussirons à aider mille Bruxellois·es à trouver un logement décent d'ici 2030.

## WORLD HABITAT AWARDS

### UNE RECONNAISSANCE PRESTIGIEUSE POUR LE COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

L'Organisation des Nations Unies et World Habitat décernent chaque année les World Habitat Awards aux meilleurs projets de logement dans le monde. En 2021, le Community Land Trust Bruxelles a remporté la médaille d'or. Ce prix prestigieux est un immense honneur.

Le jury était composé d'experts internationaux du logement, dont Maimunah Mohd Sharif, directrice générale de ONU-Habitat, et Leilani Farah, directrice de The Shift. Le rapport du jury a souligné qu'en raison des inégalités dans le monde, exacerbées par la crise du covid, il existe un besoin énorme de logements décents pour les plus vulnérables. Ils ont salué le fait que les Community Land Trusts offrent une solution systémique et évolutive aux problèmes de logement qui se multiplient dans le monde. Ils ont également apprécié l'approche humaine du Community Land Trust Bruxelles et le rôle que notre organisation joue dans la diffusion du modèle CLT en Europe.

Nous espérons que ce prix nous aidera à renforcer notre position à Bruxelles et à stimuler la croissance du mouvement CLT en Europe.



© Simon Blackley



**Leilani Farha,**  
Directrice  
général de *The Shift* et membre  
du jury final des  
World Habitat  
Awards

« Ce projet permet à des familles à bas revenus, qui sont normalement exclues du marché du logement, d'acquiescer leur propre logement à un prix non-exorbitant. Ce projet offre à ces familles une certaine sécurité, mais également une stabilité intergénérationnelle. Le travail du Community Land Trust Bruxelles envoie un message important : pour permettre aux familles à bas revenus d'accéder à des logements sûrs, il convient de développer des alternatives innovantes, non basées sur le marché. »



grâce à l'intervention de l'Agence Immobilière Sociale « Logement pour Tous ». Les terrains resteront propriété de la Fondation d'Utilité Publique CLTB, ce qui garantira le maintien des clauses anti-spéculatives pour tous ces logements.

## 34 logements en cohabitation offrant une mixité générationnelle et sociale

2021 a été une année charnière pour le projet solidaire CALICO. Les travaux se sont achevés en juillet et dans les semaines qui ont suivi, les premiers/ères habitant-es ont emménagé dans leurs logements. En septembre, la grande majorité des habitant-es des 4 structures partenaires avait intégré ses pénates.

## Le Delta est un projet de Rézone en collaboration avec les habitant-es

Par ailleurs, 2021 a aussi vu la création d'un « lieu de liens », Le Delta, dans les espaces du rez-de-chaussée de CALICO, un projet de Rézone (réseau de service dans le domaine de la santé mentale actif



© Bruxelles Logement - Brussel Huisvesting

dans le sud de Bruxelles), en collaboration avec les habitant-es. Ouvert au quartier, aux habitant-es.es de CALICO et aux membres de Rézone, Le Delta est un lieu géré de manière participative, où l'on peut tantôt se poser, tantôt participer à différentes activités.



© Bruxelles Logement - Brussel Huisvesting

# Indépendance

L'année 2021 a également été décisive pour le projet Indépendance, dont les travaux se sont achevés en mars 2021 avec un léger retard lié aux conséquences de la crise sanitaire dans le secteur du bâtiment. Situé à Molenbeek à deux pas du canal et de la Porte de Ninove, il s'agit d'une rénovation de 2 bâtiments à caractère industriel reliés par un ensemble de toitures plates et verdurisées en intérieur d'îlot.

Au printemps, une partie des habitant-es de ce beau projet de 21 logements a participé à un chantier participatif de mise en peinture des appartements. Dans les semaines et mois qui ont suivi, les premier/ères habitant-es ont pu emménager.

Comme pour CALICO, la signature des actes d'achat a eu lieu fin décembre 2021, dès que l'agrément du Community Land Trust Bruxelles comme alliance foncière régionale par la Région de Bruxelles-Capitale a été finalisé. La patience des futur-es propriétaires a donc été mise à l'épreuve jusqu'à la fin de l'année. Mais les 23 et 24 décembre, le jour longuement attendu est enfin arrivé : les membres ont signé leurs actes d'achat et sont devenus officiellement propriétaires de leur logement !

Une date pour l'inauguration officielle devrait bientôt être fixée.



Aissa est un des premiers habitants du Community Land Trust Bruxelles. En 2015, il emménageait dans un appartement dans le projet L'Ecluse. « Je rêve d'une ville avec des solutions pour les problèmes sociaux et environnementaux, y compris pour le logement. »

« Je rêve d'une ville avec des solutions pour les problèmes sociaux et environnementaux, y compris pour le logement. »

« J'ai connu le CLTB via ce qu'on appelait à l'époque les GECS (les groupes d'épargne collective et solidaire). Le modèle CLT faisait ses débuts à Bruxelles. J'étais dans les premiers à s'inscrire sur les listes et je suis devenu un des premiers acquéreurs. En 2021, j'ai changé de logement. Le logement que j'avais acheté au début était devenu inadapté : ma famille s'était agrandie ; j'ai

aujourd'hui 3 enfants. J'habite donc depuis octobre dans un appartement CLTB plus grand, à la rue de l'Indépendance. Devenir propriétaire, ça change beaucoup dans la vie d'un habitant. Ça donne de la stabilité. Ça permet de se projeter, d'envisager d'autres projets de vie et de s'investir dans la ville et dans le quartier. Le CLTB offre un logement aux familles à faibles revenus, mais il apporte aussi une nouvelle philosophie de ce qu'est « habiter ». C'est habiter un projet communautaire. Quand on dit « communautaire », on dit participation à la vie du quartier, aux activités et aux instances du CLTB. En tant que propriétaire, on peut être membre du Conseil d'Administration et on est inclus dans les décisions qui seront prises. Le moment le plus marquant ? Je pense que c'est le jour de la signature de l'acte d'achat de notre premier appartement. Ce moment a joué un rôle dans le passage d'une vie à une autre à Bruxelles pour nous. »

# PLUS DE LIENS, PLUS DE PARTICIPATION, PLUS D'AUTONOMIE

Bien souvent, c'est en vivant dans un projet que de nouvelles questions émergent. Savoir précisément dans quels cas il faut faire appel au syndicat de l'immeuble, trouver soi-même quelqu'un pour réparer une porte, régler son thermostat de manière optimale ou gérer une réunion de manière efficace et conviviale avec ses voisin-es... Si tout cela a été abordé en préparation de l'emménagement, tout devient bien sûr plus concret par la suite.

Afin de revenir sur ces différents aspects et de permettre aux habitant-es de bénéficier de l'expérience d'autres groupes-projets, trois formations ont été organisées : l'une sur les copropriétés, l'autre sur les dynamiques de groupe et la troisième sur l'utilisation de l'énergie. Ces formations sont destinées à tou-ttes les habitant-es.

## Comité des Membres et budget participatif

Cette année, le Comité des Membres, un groupe de membres du CLTB qui s'engage bénévolement pour mettre en place toutes sortes d'activités et projets pour l'ensemble des membres, a notamment participé à l'organisation de l'Assemblée Générale et a assuré la coordination d'un budget participatif via des réunions régulières.

Un budget participatif est un budget affecté à la réalisation de projets proposés ou initiés par les habitant-es et les membres. Celui-ci a ainsi servi à soutenir une aide aux devoirs, une table de conversation en néerlandais ou encore l'organisation de sorties et activités pour les jeunes.



© Simon Blackley

## Aide aux devoirs

Depuis 2021, le projet Arc-en-Ciel accueille une école de devoirs tous les jeudis à 18h. Initié par une habitante et par le Comité des Membres, le projet permet d'aider une dizaine d'enfants entre la 3ème primaire et la 2ème humanité. Des bénévoles membres sympathisant-es du CLTB se joignent chaque semaine des habitant-es à Arc-en-Ciel pour soutenir cette activité.

## Discuter et apprendre ensemble le néerlandais

A l'initiative d'une habitante et avec le soutien du budget participatif, un groupe d'habitantes a commencé à se réunir tous les lundis à Arc-en-Ciel pour discuter et apprendre ensemble le néerlandais. Une équipe de bénévoles, accompagnés par le Huis van het Nederlands, encadre cette activité.

## Cuisine de quartier

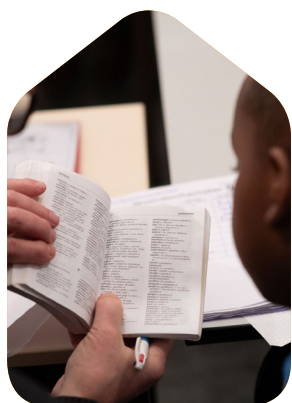
Cette année, dans le cadre d'un partenariat avec l'asbl Cuisine de Quartier, nous avons débuté une série de repas partagés dans la salle commune du projet Le Nid. Une fois par mois, habitant-es et voisin-es du projet se réunissent pour cuisiner ensemble et partager un repas.



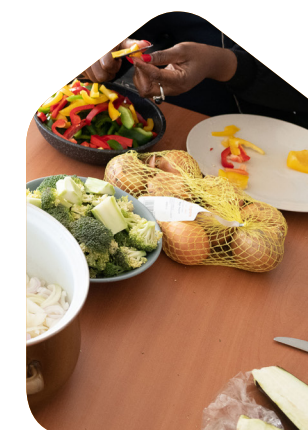
## Mobilité

En 2021, plusieurs projets autour de la mobilité ont été menés pour et par des membres (sympathisant-es, candidat-es-proprétaires et habitant-es) du Community Land Trust Bruxelles, en partenariat avec d'autres associations et grâce à un soutien de Bruxelles Mobilité. Le projet Roue Libre rassemble des membres qui souhaitent apprendre à rouler à vélo et des coaches bénévoles motivés de transmettre leur passion pour le vélo : d'abord on apprend à tenir en équilibre et à pédaler puis à rouler dans la circulation. Plusieurs habitant-es d'Arc-en-Ciel ont également reçu un vélo et ont participé à des formations pour apprendre à le réparer.

Autre projet notoire : cet été, un vélo-taxi intergénérationnel a baladé des habitant-es et des voisin-es du projet CALICO dans les rues de Forest, permettant aux participant-es de rencontrer leurs voisin-es et de découvrir les rues de la commune.



© Simon Blackley



© Simon Blackley

Enfin, à l'occasion du dimanche sans voiture, deux visites guidées à vélo ont été organisées pour découvrir les projets habités du CLTB. En septembre, nous avons eu l'honneur de recevoir la Ministre de la Mobilité Elke Van den Brandt, qui soutient nos projets.

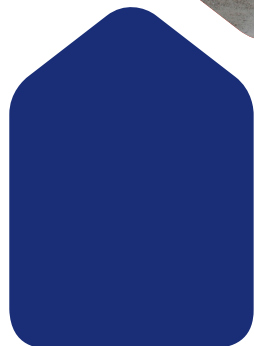
### Accompagnement

Les groupes-projets de logement du Community Land Trust Bruxelles bénéficient d'un accompagnement basé sur cinq axes :

- x Le groupe,
- x Le bâtiment,
- x La copropriété,
- x Le quartier et
- x Le suivi individuel

Lorsqu'un nouveau projet immobilier se développe, le CLTB, avec l'aide de partenaires, démarre cet accompagnement deux ans avant la date prévue de l'emménagement et le poursuit ensuite encore pendant deux ans, avec pour objectif que les groupes soient ensuite autonomes.

Afin de pallier aux difficultés engendrées par les confinements, les habitant·es du Nid (avec le soutien de Convivance) et d'Arc-en-Ciel (avec le soutien de Bonnevie et du CIRÉ) ont bénéficié cette année d'un



accompagnement plus intensif qu'initialement prévu. Dans les projets Indépendance et CALICO, les habitant·es en devenir ont quant à elles/eux été accompagné·es par La Rue pour le premier et Une Maison en Plus, ainsi que Pass-ages et Angela D pour le deuxième.

Monique recherche, depuis plusieurs années, d'une solution de logement abordable. Elle a découvert le concept du Community Land Trust au journal télévisé et s'est inscrite aussitôt. En 2018, après quelques mois d'attente, elle reçoit une bonne nouvelle : sa famille est prioritaire pour acheter un appartement deux chambres dans le projet CALICO situé à Forest. Monique habitait un logement social à Schaarbeek avec ses deux enfants. « Chaque mois, je paie un loyer, qui n'arrête pas d'augmenter. Mais à la fin, je n'aurai rien pour moi ou pour mes enfants. » Un reportage sur le Community Land Trust Bruxelles au journal télévisé attire son attention. Monique s'inscrit aussitôt dans le registre du CLTB comme candidate-proprétaire.

### « A CALICO, il n'y aura pas de solitude »

En 2018, Monique reçoit une proposition : intégrer un projet de cohabitation intergénérationnel et solidaire à Forest. Les liens que Monique voit se construire de jour en jour au sein du projet CALICO lui rappellent le Rwanda, son pays d'origine. « Chez moi, on s'entraide, on ne laisse pas les personnes âgées toutes seules. Mais je n'avais pas encore vu ça en Europe. Ici, au moins, à CALICO, il n'y aura pas de solitude ! »

## LE COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES INNOVE

### La coopérative immobilière sociale Fair Ground Brussels souffle sa première bougie

Le 24 décembre 2020, la coopérative Fair Ground Brussels, dont le CLTB est un des membres fondateurs, a vu le jour. Celle-ci vise à développer des solutions de logements dignes, abordables et pérennes pour des personnes en précarité et de permettre à des acteurs associatifs d'accéder à des espaces à Bruxelles. La coopérative fonctionne selon les mêmes principes qu'un CLT, et peut lever des capitaux privés.

### « La coopérative fonctionne selon les mêmes principes qu'un CLT »

Au cours de sa première année de vie, elle a déjà développé 3 projets :

- x Un espace associatif a été acheté dans le projet Arc-en-Ciel à Molenbeek. Il est loué à l'association Vie Féminine, un mouvement à visée locale, créé par et pour les femmes.
- x Dix logements ont été achetés dans le projet CALICO à Forest, qui sont loués à des femmes dans les conditions d'accès au logement social, en partenariat avec les organisations Angela D et Logement Pour Tous.
- x Un immeuble à Anderlecht comprenant 3 logements et un atelier qui pourra servir à une activité d'économie sociale a été donné à Fair Ground. Les logements sont actuellement occupés par des familles grâce à l'agence immobilière sociale Logement Pour Tous et des travaux vont démarrer dans l'atelier. Merci à ce généreux donateur !

### À la recherche de solutions au problème du sans-abrisme

Pendant le confinement, de nombreux/ ses sans-abri ont été hébergés dans des hôtels. Toutefois, il s'agissait d'une solution temporaire. Avec nos partenaires de Fair Ground Brussels, nous avons participé à un projet de recherche-action sur la possibilité de créer des logements permanents pour les sans-abri à Bruxelles. La recherche est toujours en cours, mais les premiers résultats montrent déjà que le modèle coopératif peut jouer un rôle dans la résolution de ce problème urgent, mais que des ressources supplémentaires sont nécessaires.



### gE.CO : le CLTB au service des communs urbains

Nous avons continué notre implication active dans le projet européen gE.CO, coordonné par l'Université de Turin, qui vise à soutenir l'émergence et le développement des communs urbains en Europe. L'année 2021 a été marquée par une conférence sur les communs en Europe en juin, ainsi que le développement et le test d'outils de gouvernance pour les communs développés par le Community Land Trust Bruxelles. Le projet se conclura en janvier 2022.



Bernard et Solange étaient les propriétaires d'une maison Boulevard de la Révision à Anderlecht. Il y a 2 ans, ils ont décidé de donner le terrain au Community Land Trust Bruxelles et la maison à la coopérative Fair Ground Brussels.

**« Pour moi, la propriété telle qu'elle existe aujourd'hui n'est pas juste »**

« J'ai lu un jour un article sur les Community Land Trust et j'ai reconnu là-dedans une vision sur la propriété qui était proche de ma conception. Très vite, avec RENOVASSITANCE, nous avons contacté le CLTB. Ensuite, je me suis engagé comme trésorier dans le premier Conseil d'Administration. Nous avons toujours eu assez, et mes 4 enfants aussi. Nous leur avons laissé plusieurs maisons en indivision. Le jour où la maison du boulevard de la Révision s'est retrouvée vide, il fallait déci-



der ce qu'on allait en faire. Une des raisons pour lesquelles nous avons décidé de la donner, c'était la question de justice. Je trouve que les propriétaires ne paient pas suffisamment de taxes. Il faut lire Thomas Picketty là-dessus. Il explique très bien comment le système actuel favorise les propriétaires de capitaux et comment cela fait agrandir les injustices. Donner la maison à une association qui crée du logement pour ceux qui en ont besoin et qui questionne le système de propriété, c'était une façon d'y remédier. »

**Faire un don immobilier, c'est aider très concrètement et de manière durable les actions du Community Land Trust Bruxelles. Vous pouvez ainsi offrir aux générations futures**

## Mouvement européen des CLT : du projet SHICC vers un réseau européen

2021 aura été la dernière année du projet européen SHICC (« Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities »), un partenariat entre plusieurs acteurs du mouvement CLT ayant pour objectif de faire essaimer le modèle Community Land Trust dans toute l'Europe. Nous avons pu continuer à échanger autour de nos expériences respectives malgré le covid en organisant plusieurs ateliers en ligne avec nos partenaires et nous avons tout de même eu l'occasion de nous rencontrer une dernière fois à Amsterdam fin septembre pour célébrer nos succès et construire l'avenir du mouvement européen des CLT ensemble.

Nous avons donc décidé de créer un réseau européen des CLT sur la base d'une charte reprenant les valeurs que nous voulons défendre ensemble : des logements abordables pour les faibles revenus, une gestion démocratique partagée, des

mécanismes anti-spéculatifs et des espaces qui répondent aux besoins de la communauté. Nous avons mis en place un mode de fonctionnement qui est pour l'instant informel, mais dans l'optique d'en faire un 'vrai' réseau.

## ...et une première édition du Festival international des CLT !

Les partenaires du projet SHICC ont joint leurs forces avec le Center for CLT Innovation, un réseau international d'acteurs du mouvement CLT, pour organiser le premier Festival international des Community Land Trusts, qui s'est tenu de septembre à décembre 2021 en ligne. Ce festival a été l'occasion d'échanger sur des thématiques essentielles pour les CLT comme l'implication de la communauté, l'inclusivité, l'empowerment, les applications au-delà du logement, ... Ce fut aussi un moment d'échange entre CLT débutants et plus avancés et l'occasion d'organiser une conférence pour faire le point sur le développement du modèle en Europe. Le point d'orgue a été la Journée



© Gravalosdimonte arquitectos

mondiale des CLT le 29 octobre 2021, à laquelle près de 100 Community Land Trusts du monde entier ont participé avec des photos ou des vidéos !

## Le CLTB et l'économie en donut

L'économiste britannique Kath Raworth propose une image puissante qui nous indique comment nous pouvons rendre notre économie plus durable et plus équitable. C'est l'image d'un donut (beignet) ou d'une bouée de sauvetage. Le cercle extérieur symbolise les limites écologiques de notre terre ; le cercle intérieur symbolise les objectifs sociaux minimaux que nous devons nous efforcer d'atteindre et auxquels chacun a droit.



© gravalosdimonte arquitectos



La Région de Bruxelles-Capitale a mené une recherche-action pour voir si elle pouvait utiliser ce modèle comme ligne directrice. Trois situations bruxelloises ont été examinées, dont notre projet Arc-en-Ciel à Molenbeek. Il s'est avéré que ce projet s'inscrit parfaitement dans la philosophie du donut :

- x En donnant aux familles à faibles revenus la possibilité de devenir propriétaires et en rendant la propriété foncière communautaire, le projet contribue à une répartition plus équitable des richesses.
- x En construisant de manière économe en énergie et en formant les habitant-es à l'utilisation efficiente de leur logement, le Community Land Trust Bruxelles a tenu compte des limites écologiques, même si des améliorations sont encore possibles, par exemple en construisant de manière plus circulaire.
- x Et en impliquant les habitant-es et les voisin-es dans le développement des logements et la gestion de l'organisation, la démocratie est renforcée.

*Vous souhaitez en savoir plus ?*  
[www.youtube.com/watch?v=B7HZyd-md8KI](https://www.youtube.com/watch?v=B7HZyd-md8KI)



« Le covid-19 a mis en exergue l'importance de renforcer la résilience et de promouvoir des sociétés plus justes et plus inclusives. La réduction des inégalités urbaines est la pierre angulaire d'une meilleure préparation aux futures crises.

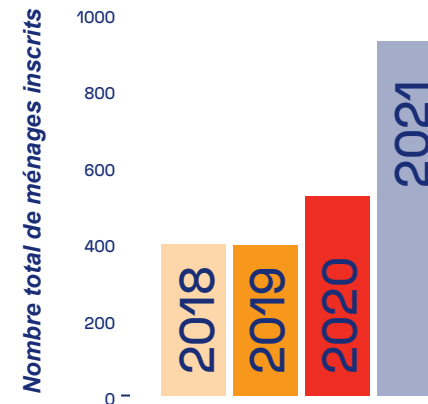
### Ce projet est une solution efficace et adaptable

Nous apprécions l'accent que met le CLTB sur la lutte contre le logement inabordable, qui empêche de nombreuses personnes à accéder aux opportunités offertes par l'urbanisation. La crise du logement inabordable existait déjà avant le covid-19 et n'a fait qu'aggraver les effets dévastateurs de la pandémie. En outre, la nécessité de développer des solutions permettant de promouvoir l'accès à des logements adéquats et abordables a été mise en lumière par la hausse de l'instabilité des revenus provoquée par la crise économique résultant de la pandémie. Ce projet est une solution efficace et adaptable permettant de fournir des logements adéquats pour tous. »

**Maimunah Mohd Sharif, Directrice générale d'ONU-Habitat et membre du jury final des Prix Mondiaux de l'Habitat**



## LES ROUAGES DU CLTB

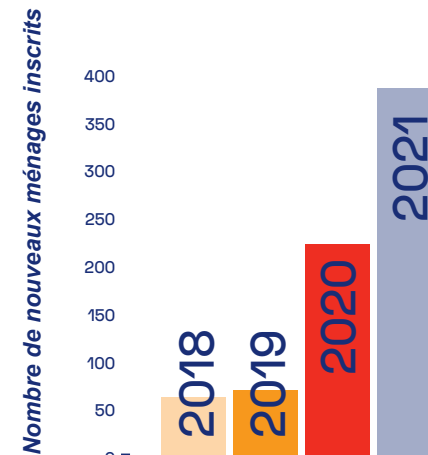


### Reconnu !

En 2021, une étape importante a été franchie dans la reconnaissance officielle du modèle CLT et de notre association par la Région de Bruxelles-Capitale. Tout d'abord, une loi a été adoptée décrivant ce qu'est une fiducie foncière communautaire et comment la Région peut reconnaître les CLT. À la fin de l'année, sur la base de cette nouvelle législation, nous avons été officiellement reconnus. En 2022, tout cela sera couronné par un accord de coopération entre le CLTB et la Région bruxelloise.

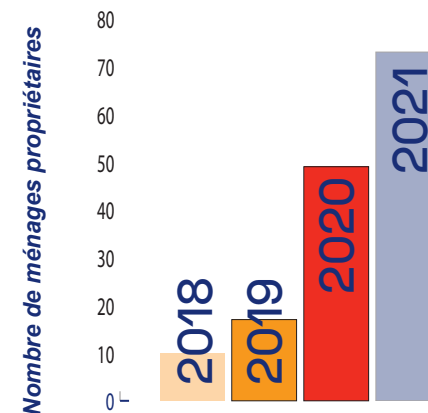
### Doublement du nombre de ménages inscrits

Afin de pouvoir accueillir le nombre grandissant de demandes d'inscription et de faciliter les démarches à nos candidat-es, nous avons repensé le processus d'inscription en 2020. Grâce à cette réorganisation, en 2021, le nombre d'inscrits a presque doublé et le nombre de demandes continue à augmenter. L'intérêt ne cesse donc de croître ; le défi va être de produire suffisamment de logements...



### Sensibilisation à l'épargne

Nous avons repris depuis septembre 2021 des rencontres d'information sur le thème de l'épargne. Ces rencontres sont organisées deux fois par mois, en partenariat avec deux acteurs spécialistes du sujet, Financité et le CIRé. Lors de ces rencontres, des questions diverses sont abordées afin d'aider les candidat-es à se projeter dans un achat futur : « Comment me préparer financièrement à un futur achat ? », « Acheter seul-e ou en couple, quelles sont les conséquences ? », « Trucs et astuces pour épargner », « Comment gérer mon budget mensuel ? », « Faut-il parler d'argent avec ses enfants et leur donner de l'argent de poche ? », « Les crédits : opportunité ou danger ? », « Les banques passent au digital », etc. Au total, 64 candidat-es ont participé à ces rencontres en 2021.





« L'une des qualités essentielles du CLT dans la politique du logement social est sa capacité à innover, à sortir des sentiers battus et à jeter des ponts entre les acteurs du terrain. À mon sens, le CLTB n'est pas seulement un promoteur, un producteur de logements : c'est aussi un laboratoire d'expérimentation et d'innovation sociale.

Lorsque le CLTB a vu le jour il y a près de dix ans, l'idée de fonder la politique du logement social sur le principe de la propriété partagée n'était pas seulement novatrice, mais semblait, à bien des égards, complètement folle ! Pourtant, aujourd'hui, d'importantes institutions

publiques bruxelloises étudient la possibilité d'intégrer le principe de la propriété partagée des terres et des briques dans leur fonctionnement. »

**Nawal Ben Hamou, secrétaire d'État au logement, lors de la conférence européenne sur les CLT, 24/9/2021.**



## COMPTES ET BUDGET

Le Community Land Trust Bruxelles est composé d'une fondation d'utilité publique qui héberge les terrains et investissements immobiliers et d'une association sans but lucratif qui se charge de tous les aspects opérationnels.

Pour l'asbl, l'exercice 2021 s'est terminé sur une très légère perte, d'environ 500€. Cette difficulté à atteindre l'équilibre témoigne du défi que représente chaque année le budget du CLTB. En effet, alors que notre équipe met tout en œuvre pour couvrir au mieux tous les aspects de notre mission (développement de projets mais aussi accompagnement des futur-es propriétaires, sensibilisation aux thématiques de l'épargne, de la mobilité, de la copropriété, etc.), nos financements structurels sont limités et nous devons donc sans cesse chercher des sources de financement complémentaires afin de développer tous ces axes de travail.

Les recettes de l'asbl proviennent majoritairement de subventions et de dons. Elle a notamment pu compter sur un soutien très important de la Région de Bruxelles-Capitale, mais aussi sur plusieurs projets européens qui venaient à échéance en 2021 ou tout début 2022 (financements FEDER, Interreg et Horizon 2020).

La fin de ces projets européens va nécessiter de repenser le financement de certains postes, de coordination notamment, pour 2022. Parmi les solutions, nous espérons bénéficier d'une augmentation du subside de Bruxelles Logement (qui passerait de 425.000€ à 500.000€ pour l'année). Le budget prévisionnel 2022 est donc à l'équilibre, mais cette augmentation et certaines recettes attendues font encore l'objet d'incertitude.

En termes de solvabilité, l'asbl reste peu solvable, car l'essentiel de nos fonds propres se trouve dans le patrimoine de la Fondation CLTB. C'est en effet dans le bilan comptable de la fondation d'utilité publique que sont enregistrés les terrains du CLTB.

Avec l'achèvement des projets Indépendance et

CALICO, le total de ce bilan a fortement évolué en 2021. En effet, la vente de tous ces logements signifie que le patrimoine de la fondation a diminué de 18 millions à 13 millions, mais c'est une bonne nouvelle : c'est le signe que notre activité a pu se concrétiser en 2021. Notons encore que c'est la première fois que la Fondation reste propriétaire de logements (les logements en location à CALICO) et cela modifiera donc sensiblement notre métier en 2022.

**notre équipe met tout en œuvre pour couvrir tous les aspects de notre mission**

La vente des logements construits dans les projets CALICO et Indépendance nous a permis de rembourser nos crédits et de reconstituer un matelas de trésorerie raisonnable. La liquidité de nos organisations est donc bonne, mais il faudra continuer à veiller à nos plans de trésorerie.

Enfin, une bonne nouvelle de l'exercice est que le CLTB a obtenu un subside de 2 millions d'euros pour développer une opération de logements à Ixelles, rue Gray.

Le CLTB est désormais propriétaire ou emphytéote de 10 terrains, dont 6 sont habités : rue Verheyden, rue Vandenpeereboom, quai de Mariemont, rue Ransfort, rue de l'Indépendance et rue du Delta. Pour les quatre autres (chaussée d'Anvers, rue du Transvaal, rue Abbé Cuyliets, et à Tivoli), le CLTB doit chercher des moyens complémentaires afin de pouvoir les mener à bien. Enfin, deux projets sont actuellement en pause car le CLTB a obtenu des subsides pour les développer, mais n'a pas encore acquis les terrains.

### Appels à candidatures

Une analyse des appels à candidatures ayant eu lieu de 2019 à 2021 nous a permis de dresser quelques constats :

- x 89% de nos candidat-es sont dans les catégories de revenu C ou D (les catégories de revenus les plus bas).
- x Les logements de 3 chambres sont les plus demandés.
- x 64% des ménages inscrits sont monoparentaux ou isolés.
- x 73% des candidat-es sélectionné-es ont pu acheter un logement dans une catégorie de prix supérieure à leur catégorie de revenus, soit car ils/elles disposaient d'une épargne significative, soit parce que leur situation financière s'était améliorée par rapport à l'année fiscale à laquelle on se réfère pour déterminer la catégorie de revenus.

- x 90% des propriétaires considèrent que leur situation de logement s'est améliorée.
- x Ecole de devoirs, Bazar Festival, Green Cantine et Roue Libre : nos membres se sont activement impliqué-es dans des projets communautaires.
- x 12 Community Land Trusts en Europe et à travers le monde ont bénéficié directement de l'expertise du CLTB.
- x 100% des logements sont pour toujours abordables.

**Pour la première fois depuis sa création, le Community Land Trust Bruxelles a présenté un rapport d'impact**

Découvrez les résultats complets de la mesure d'impact ici : [www.cltb.be/rapport-impact-2020](http://www.cltb.be/rapport-impact-2020)



© Bruxelles Logement - Brussel Huisvesting

### Rapport d'impact

Pour la première fois depuis sa création, le Community Land Trust Bruxelles a présenté un rapport sur l'impact de ses actions sur les propriétaires, sur les quartiers dans lesquels il est actif et sur la manière dont l'association a pu, ou non, influencer le débat sur la ville.

En bref :

« Les projets CLT offrent un moyen innovant et économiquement durable de fournir des logements pour toujours abordables, en l'absence d'une nouvelle offre de logements par le biais des modèles de logement traditionnels. De plus, ils permettent aux communautés de reprendre le contrôle de leurs propres quartiers et de créer un avenir meilleur qui fonctionne pour tout le monde.

Ils sont l'exemple d'une réflexion collective sur notre façon de vivre ensemble, nos valeurs, notre patrimoine, nos nouveaux modes de vie, nos espaces de vie et de travail communs, nos expériences. Le modèle CLT contribue à l'ob-

jectif du New European Bauhaus de favoriser des transformations tangibles des lieux et de leur utilisation vers un mode de vie plus durable et inclusif. Je salue donc les contributions du modèle à la construction de communautés fortes qui soutiennent la réalisation de ses objectifs visionnaires au fil du temps. Je souhaite à ce modèle un grand succès en vue d'une Europe plus équitable et plus cohésive. »



**Elisa Ferreira, commissaire Européenne à la Cohésion et aux Réformes dans l'introduction du livre « The Growth of Community Land Trusts in England and Europe**

## En 2021, nous avons été soutenu par



**BRUXELLES LOGEMENT**  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



AVEC LE SOUTIEN DE  
**BRUXELLES MOBILITÉ**  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



**BRUSSELS INTERNATIONAL**  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



**COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE**

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



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**



Avenue de la Toison d'or 72-1060 Saint-Gilles  
02 840 61 49 | [www.cltb.be](http://www.cltb.be) | [info@cltb.be](mailto:info@cltb.be)

### ÉQUIPE

Une équipe de travailleurs/euses dynamique et professionnelle se mobilise jour après jour pour le CLTB. Les personnes suivantes ont fait partie de l'équipe en 2021, que ce soit à temps plein ou à temps partiel, en tant qu'employé-e ou en tant que stagiaire, durant l'année entière ou une partie de l'année :

Mikhaël Benamar, Arthur Cady, Anna Chiambretto, Geert De Pauw, Joaquín De Santos, Emilie Debatty, Simon Decat, Sirine Derraz Yetteffi, Sophie Ghyselen, Mary Gillet, Albert Lemaistre, Verena Lenna, Thibault Leroy, Chloé Mercenier, Fanny Michel, Lorella Paziienza, Claire Reding, Yannik Rihoux, Christine Rousseau, Juliette Schmetz, Safae Sekkaki, Houssainatou Sow, Yseult Stiernet, Paula Swinnen, Aurore Van Damme, Simon Verstraeten, Anne-Laure Wibrin, Vincent Wilmet et Nikki Yang.

Merci à Arthur, Aurore, Christine, Fanny, Mikhaël, Nikki, Paula, Simon D., Sirine et Vincent pour le bout de chemin fait avec nous.

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

Tsevi Adomayakpor, Pascale Athey, Maria-Elvira Ayalde, Massandje Bamba, Paula Caballero, Laurence Demeulemeester, Pierre Denis, Aïssa Dmam, Loïc Geronnez, Liliiane Mwitende, Maire-Claire Ndibu, Stéphanie Paulissen, Silvia Rollo, Monique Rwambonera, Liesbet Temmerman, Maxime Van Caillie et David Van Vooren.

Quant au CA de la fondation d'utilité publique, il était composé de :

Pierre Denis, Aïssa Dmam, Loïc Geronnez, Liliiane Mwitende, Isabelle Philippe, Kerfalla Sanoh, Caroline Soulier, Driss Soussi, Liesbet Temmerman, Maxime Van Caillie, Laurent Van Der Elst et David Van Vooren.

Nous tenons à remercier Aïssa Dmam, Marie-Claire Ndibu et David Van Vooren, administrateurs/trices sortant-es pour leur contribution au succès du CLTB.

### BÉNÉVOLES

Il ne nous est pas possible de les nommer tous ici, mais de nombreux/ses bénévoles et organismes nous apportent leurs conseils et leur aide. Qu'ils/elles aient participé aux ArchiLabs, aux ateliers de Roue Libre, aux formations à l'épargne, au Comité des Membres, à l'école de devoir, la table de conversation d'Arc-en-Ciel, la cuisine de quartier du Nid, ou aient contribué de toute autre manière, 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 :

### Merci à nos associations membres

BAITA, Bral, Buurtwerk Chambéry, le CIRÉ, CLT Gent, le Comité de Quartier Jacques Brel, Convivence/Samenleven, le CPAS de Molenbeek, Crédal, asbl l'Espoir, EVA bxl, fabrik, la Fédération bruxelloise de l'union pour le logement, Habitat & Humanisme, Habitat & Rénovation, L'Échappée, La Rue, LivingStones, Logement pour Tous, la Maison de Quartier Bonnevie, Pass-ages, Periferia, PRO RENOVASSISTANCE, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, Roose Partners Architects, SAAMO Brussel, Sohonet, Une Maison en Plus, l'Union des Locataires de Forest et Vie Féminine.

### Merci également à nos partenaires

Angela D, les Ateliers de la rue Voot, Bruxelles Environnement, le Bouwmeester – Maître architecte, Center for CLT Innovation, le CERAA, CityDev, Communa, Confluences, le CPAS de Forest, les Cuisines de Quartier, CyCLO, Diogènes, la FEFA, le Fonds du Logement de la Région Bruxelles Capitale, Hefboom, Housing Europe, Huis van het Nederlands, Gilbard, Natagora, perspective.brussels, ProVélo, Renovas, le Réseau Financité, Rézone, Rotor DC, Solival, Triodos, Urban Brussels, la VUB, les partenaires de Fair Ground Brussels et les partenaires de la Plateforme CLT Wallonie.

Le projet CALICO est porté par un partenariat comprenant le CLTB, Bruxelles Logement (Région de Bruxelles-Capitale), les asbl Pass-ages, 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'ASIS 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 « Generative Commons Living Lab » (gE.CO) est piloté par l'Université de Turin et comprend l'Université de Newcastle, Open Lab Athens, CLTB, 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.

Enfin, le CLTB remercie les donateurs et donatrices qui ont fait preuve de générosité en 2021.

LAY-OUT  
[www.kaban.nu](http://www.kaban.nu)

