

cltb



# RAPPORT D'IMPACT

2020 - COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

## AVANT-PROPOS

Pour la première fois depuis sa création il y a 10 ans, et 5 ans après l’emménagement des premiers logements, le Community Land Trust Bruxelles délivre un rapport sur l’impact de son travail. Dans ce document, nous n’examinons pas uniquement l’impact sur nos habitant.e.s, mais nous étudions aussi l’impact sur les quartiers dans lesquels nous sommes actifs et la manière dont nous avons pu, ou non, influencer le débat sur la ville.

Pour cet exercice, nous avons utilisé un outil de mesure développé entre 2018 et 2021 dans le cadre du projet européen Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) visant à diffuser le modèle CLT. La plupart des CLT se veulent être plus qu’un acteur du logement, et se targuent donc d’offrir une valeur ajoutée aux villes. Parce que ces mots ne sont pas vides de sens, nous démontrons qu’il s’agit de véritable impact.

En 2019, le Conseil d’administration et l’équipe du Community Land Trust Bruxelles se sont réunis pour déterminer l’impact que nous souhaitons mesurer sur base de la méthodologie développée par le projet SHICC. Au cours de l’année 2020, nous avons étudié notre travail grâce à ce nouvel outil adapté à notre réalité. Nous avons mesuré l’impact par le biais d’un certain

nombre d’indicateurs internes et d’une enquête de satisfaction auprès de nos habitant.e.s. Nous avons récolté en tout 37 questionnaires sur 49 habitant.e.s entre octobre 2020 et mai 2021. Les résultats se trouvent dans ce document.

Nous souhaitons répéter régulièrement cet exercice. Ce rapport nous permettra, à l’avenir, de présenter les résultats de notre travail et d’adapter nos pratiques si nécessaire. En attendant, nous espérons que ce premier rapport vous convaincra de la qualité de notre travail.

Geert De Pauw et Thibault Leroy, coordinateurs du Community Land Trust Bruxelles.

## INTRODUCTION

# UN MODÈLE INNOVANT POUR DES LOGEMENTS DURABLES ET POUR TOUJOURS ABORDABLES EN RÉPONSE À LA CRISE DU LOGEMENT



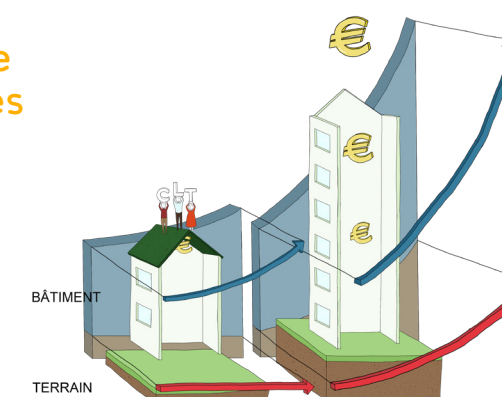
Le droit à l'habitat consiste assurément un droit humain fondamental. Disposer d'un logement décent et abordable est une condition pour mener une vie digne. Pourtant, de nombreux Bruxellois.es n'y ont pas accès. Le nombre de logements sociaux est trop faible. 50 000 familles sont sur liste d'attente, attendant souvent plus de 10 ans. Sur le marché du logement privé, les personnes à faibles revenus ne parviennent plus à trouver un logement décent. En 2000, un logement moyen à Bruxelles coûtait moins de 100 000 euros. Aujourd'hui il coûte plus de trois fois plus cher. Les prix des loyers ont connu une augmentation similaire.

Le Community Land Trust Bruxelles veut y remédier. Sur base d'un modèle qui a fait ses preuves aux Etats-Unis depuis plusieurs décennies, nous développons un système alternatif qui permet de limiter la hausse des prix. Grâce au modèle innovant du Community Land Trust (CLT), nous développons des logements pour toujours abordables pour des personnes à faibles revenus. Nous donnons à nos résidents un rôle central dans le développement et la gestion de ces logements. De cette façon, nous encourageons l'autonomie de nos habitants et nous travaillons à la création de communautés résilientes et multiculturelles. Pionniers du mouvement CLT européen, nous souhaitons également jouer un rôle actif dans la diffusion de ce modèle à Bruxelles, en Belgique et en Europe, afin de construire des villes plus justes, inclusives et durables.

## COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Si les prix des logements augmentent, ce n'est pas parce que la valeur des bâtiments augmente. C'est le terrain situé sous ces bâtiments qui devient plus coûteux. La mission principale du Community Land Trust Bruxelles est d'acquérir et de gérer des terrains afin de développer des logements pour toujours abordables pour des personnes à revenus limités. Nous acquérons des terrains pour les gérer dans l'intérêt de la communauté et nous nous engageons à ne jamais vendre ces terrains. Nous les retirons du marché spéculatif. Le CLTB est propriétaire du terrain, les logements construits sur ce terrain sont la propriété individuelle des habitants. Puisqu'ils n'ont pas à payer pour le terrain, ils peuvent acheter leurs maisons à un prix abordable. En contrepartie, les propriétaires des logements ne peuvent réaliser qu'une plus-value limitée s'ils décident de vendre leur logement (25% de la valeur estimée). Ils récupèrent ce qu'ils ont investi, ainsi qu'un petit montant supplémentaire. Cette limitation du prix de vente garantit que nos logements restent abordables pour les acheteurs successifs, revente après revente, génération après génération.

La limitation du prix de vente garantit que nos logements restent abordables pour les acheteurs successifs.



## UN CONCEPT QUI A FAIT SES PREUVES POUR DES LOGEMENTS DURABLES ET ABORDABLES À BRUXELLES

Il y a actuellement plus de cent logements sur les terrains du Community Land Trust Bruxelles, répartis sur cinq projets à Molenbeek, Anderlecht et Forest. Plus d'une centaine d'autres sont en cours de réalisation. Toutes les personnes qui achètent un logement CLTB ont des revenus limités. Comme nos prix de vente tiennent compte des revenus des occupants, même une personne à très faible revenu peut trouver un logement chez nous.

Les subventions d'investissement de la Région de Bruxelles-Capitale nous permettent d'acquérir des terrains pour développer nos projets de logement et de vendre les logements à un prix abordable. Grâce à la formule CLT, les logements ne sont pas seulement abordables pour les premiers acheteurs, mais le restent pour toujours.

Les habitants sont propriétaires de leur logement et sont donc responsables de sa gestion et de son entretien. En tant que propriétaire du terrain, le CLTB reste responsable de la réussite à très long terme des projets. C'est pour cela que nous investissons dans la formation de nos habitants et le

renforcement des communautés d'habitants. C'est aussi pour cette raison nous investissons dans des logements durables qui tiennent compte des futures générations. Pour ce faire, nous intégrons des solutions de construction durables et circulaires lorsque cela est possible, nous organisons des formations pour aider nos habitant.e.s à utiliser efficacement leurs logements passives, nous facilitons le partage des ressources et nous promovons des solutions de mobilité durable.

## RENFORCER L'AUTONOMIE DES HABITANTS

L'émancipation des occupants est au premier plan de nos activités. Nos habitants sont des partenaires actifs dans le développement et la gestion de nos logements. Après tout, en tant que copropriétaires, ils devront eux-mêmes être responsables de la gestion de leur copropriété et de l'entretien de leur logement. Comme beaucoup d'entre eux n'ont aucune expérience en la matière, nous les préparons minutieusement. Par le biais de formations approfondies sur l'utilisation efficace de l'énergie, sur la communication non violente ou sur les aspects juridiques de l'accession à la propriété, et en impliquant les habitant.e.s dans la conception et la gestion des maisons, nous les aidons à prendre leurs responsabilités. Nous leur donnons également une voix dans la gestion de notre

organisation. Nos habitant.e.s sont ainsi responsabilisés, ce qui leur permet de devenir des citoyen.ne.s autonomes dans d'autres domaines également.

Enfin, en tant que propriétaires, les personnes qui ont souvent commencé sans aucune réserve financière peuvent se constituer un capital qu'elles pourront léguer à leurs enfants.



Renforcer l'autonomie des habitant.e.s, pour qu'ils puissent devenir des citoyen.ne.s émancipé.e.s.

## DES COMMUNAUTÉS RÉSILIENTES

Les logements CLTB sont des logements collectifs. Ils accueillent plus de 500 personnes, jeunes et moins jeunes. Les projets CLTB sont souvent situés dans des quartiers défavorisés. Nos habitants ont des origines très diverses. 88% des propriétaires sont nés hors de Belgique. 66 nationalités différentes, des croyances religieuses différentes, des origines diverses. Dans nos projets, ils vivent ensemble, prennent des décisions ensemble. Ce n'est pas seulement un défi, nous le voyons comme une opportunité de contribuer à des communautés résilientes et de renforcer le tissu social à travers

nos projets. C'est pourquoi nous impliquons nos habitant.e.s dans le processus de conception de nos logements dès le début. Nous élaborons avec e.ux.Iles un modèle de gestion des projets. Nous proposons des formations pour les aider à prendre des décisions ensemble.

Nous aidons les habitant.e.s à prendre des initiatives qui améliorent leur vie et renforcent leurs liens. Dans nos projets, par exemple, des écoles de devoirs, des jardins communautaires et des tables de conversation ont été créés. Dans le cadre du projet Roue Libre, des habitant.e.s (principalement des femmes) apprennent à d'autres habitant.e.s à faire du vélo, et des vélos sont mis à la disposition de ce.ux.Iles qui n'en possèdent pas encore.



Les habitant.e.s sont impliqués.e.s dans la conception et la gestion de nos projets de logement.

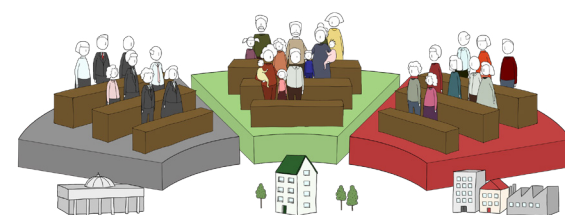
Nous travaillons toujours en collaboration avec les associations locales. Dans la mesure du possible, nous intégrons dans nos projets des espaces ouverts au quartier : une maison des femmes, une salle de réunion, un cabinet médical, etc.

## A FAIR PROPERTY SYSTEM

Notre association a été fondée par des associations et des citoyens qui souhaitent développer une solution durable à la crise du logement. Les fondateurs sont toujours membres de l'association. Tous les habitants actuels et tous les futurs habitants sont également membres. Ces deux groupes occupent un tiers des sièges de notre Conseil d'administration. Le dernier tiers est occupé par les représentants de la Région bruxelloise, notre principale source de financement. Ce modèle de gestion garantit que les intérêts des habitants et ceux de la communauté au sens large sont représentés de manière équilibrée. Au niveau de nos projets de logement, ce sont les habitants eux-mêmes qui sont responsables de la gestion.

Nous considérons notre organisation comme un « bien commun ». Le terrain appartient à la communauté et est géré dans l'intérêt de cette communauté, non seulement pour cette génération, mais aussi pour les générations à venir.

Les habitants représentent un tiers des administrateurs, la société civile un autre tiers et les pouvoirs publics un dernier tiers.



## UN SYSTÈME FONCIER ÉQUITABLE

Nous pensons que le modèle Community Land Trust est une solide alternative au système immobilier tel que nous le connaissons aujourd'hui. Sur le marché classique, le logement est considéré comme une marchandise plutôt que comme un bien social. C'est la raison pour laquelle les prix ont tant augmenté ces dernières années, non seulement à Bruxelles mais dans toutes les villes du monde. Nous pensons que si nous voulons nous attaquer à cette crise de manière durable, nous devons améliorer le système lui-même. En rendant la propriété foncière à la communauté et en limitant les profits lors de la vente des logements, les CLT ont développé un modèle où le droit au logement prime sur les intérêts financiers. Pour avoir un réel impact, il faut que davantage de Community Land Trusts soient créés, et leur ampleur doit être renforcée.

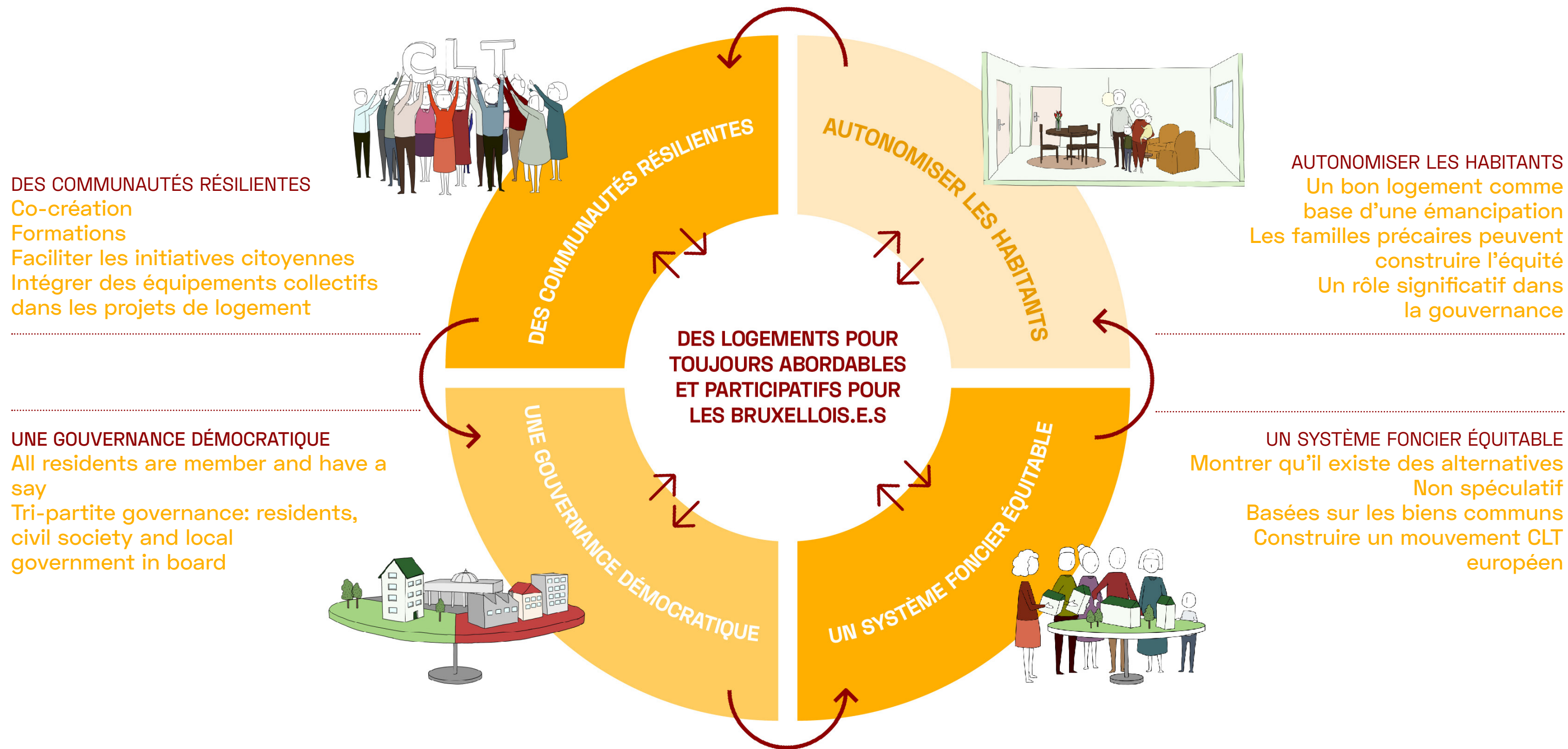
C'est pourquoi nous sommes fortement engagés dans la diffusion du modèle CLT. En tant que pionnier en Europe continentale, le CLTB est un exemple pour de nombreuses nouvelles initiatives dans toute l'Europe. Nous jouons un rôle de premier plan dans le mouvement CLT européen. Nous aidons les nouveaux CLT par la parole et l'action, nous travaillons dur pour faire connaître le modèle et nous influençons la politique afin de promouvoir la reconnaissance et la diffusion des CLT en Europe.

En mettant les principes en pratique à Bruxelles, nous montrons que le modèle fonctionne et nous inspirons les autres.

“Le Community Land Trust Bruxelles est le premier grand Community Land Trust d’Europe, pionnier en matière de logements abordables pour les personnes à faibles revenus dans une ville où le coût de la vie est élevé. Il a pris de l’ampleur et est devenu un modèle inspirant pour la formation de nombreux autres Community Land Trust en Europe. ”

- David Ireland, directeur général de World Habitat, à propos du CLTB (médaille d'or du World Habitat Awards en 2021)







## MISSION

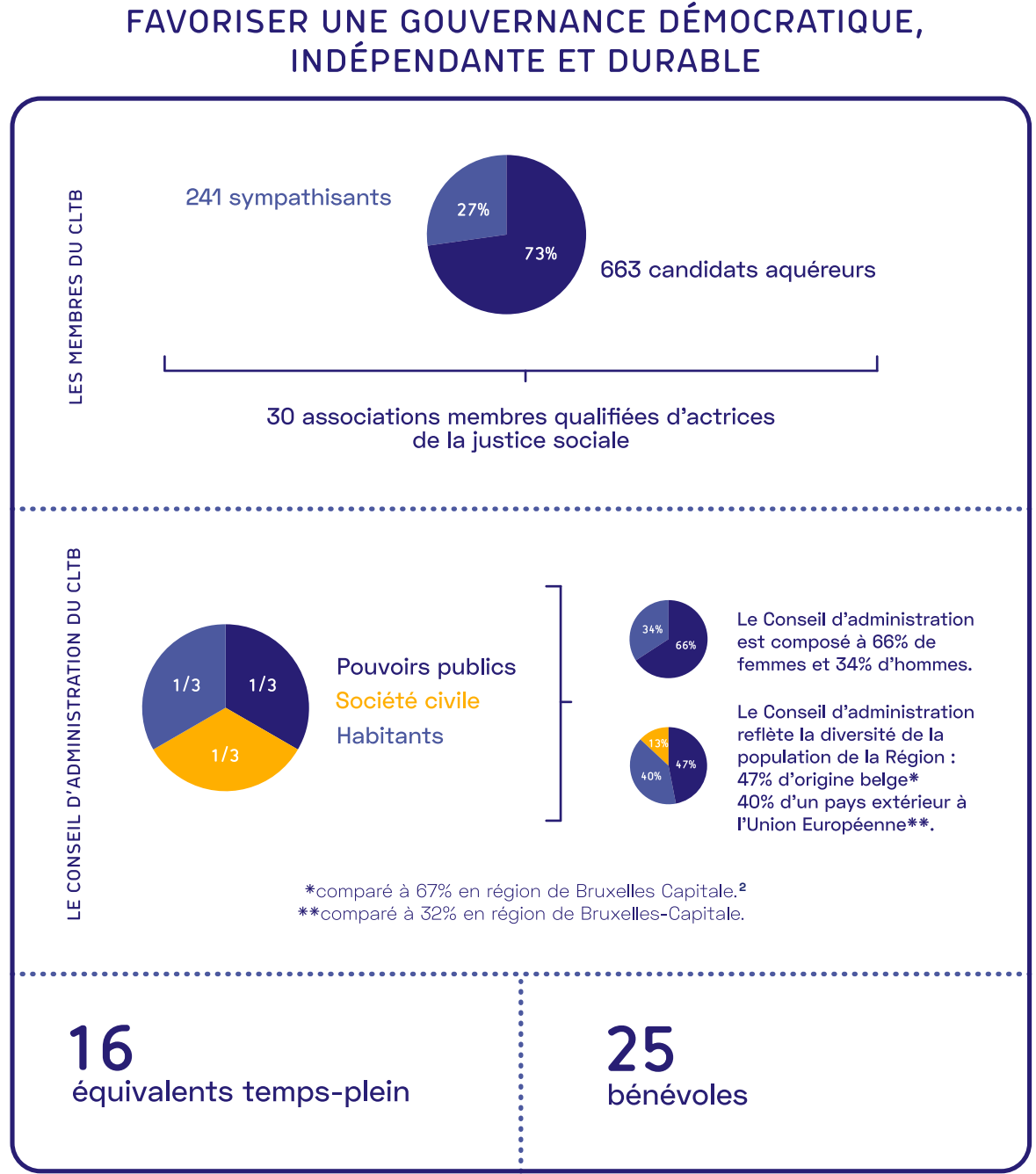
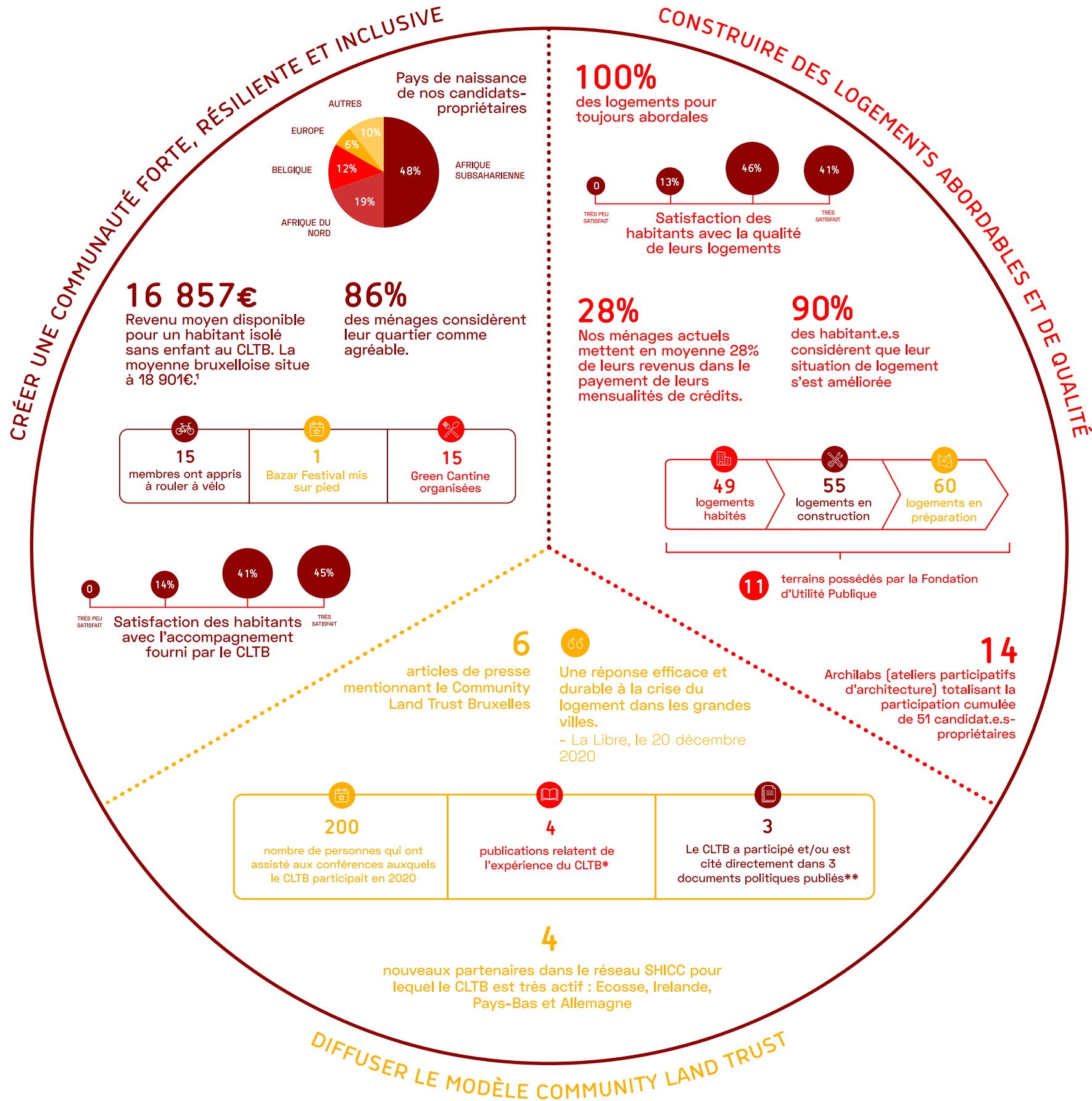
Le Community Land Trust Bruxelles offre aux bruxellois.es à faibles revenus la possibilité de vivre dans des logements abordables, durables et de qualité.

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.e.s, à l'amélioration des quartiers dans lesquels il est actif et au renforcement du vivre-ensemble.

## VISION

Le Community Land Trust Bruxelles est convaincu qu'un logement stable et de qualité est une condition essentielle pour le bien-être des personnes. Il soutient la construction d'une ville dans laquelle toutes les personnes à faibles revenus vivent dans un logement abordable.

Le Community Land Trust Bruxelles considère le terrain comme un bien commun de sorte que les logements restent abordables de génération en génération.



\* « De opmars van de internationale community land trust beweging » - Agora  
 « Beyond England : Origins and Evolution of the Community Land Trust Movement in Europe » - On Common Ground  
 « From Pressure Group to Government Partner: The Story of the Brussels Community Land Trust » - On Common Ground  
 « Expériences contemporaines de co-habitat en Région de Bruxelles-Capitale » - Brussels Studies

\*\* Le Plan d'Urgence Logement - Région de Bruxelles-Capitale  
 Le Comité Scientifique du logement - Région de Bruxelles-Capitale  
 Report on access to decent and affordable housing for all - Parlement Européen

<sup>1</sup> Données 2019 compilées par perspective.brussels à partir de données Statbel - [https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/PerspectiveBrussels-Mini-Bru\\_2021-FR.pdf](https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/PerspectiveBrussels-Mini-Bru_2021-FR.pdf)  
<sup>2</sup> Chiffres Statbel publiés au 16 juin 2021 - <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/origine>

## OBJECTIF N°1

# CONSTRUIRE DES LOGEMENTS ABORDABLES ET DE QUALITÉ

Le Community Land Trust Bruxelles développe des projets de logement pour toujours abordables pour les personnes à revenus limités. Le terrain reste la propriété de la communauté, tandis que les logements construits sur celui-ci sont vendus à notre public selon un système de tarification adaptée aux revenus. Enfin, les propriétaires peuvent revendre leur appartement, mais à un prix de revente limité. Les subventions restent liés au terrain et profitent ainsi à de nombreuses générations.



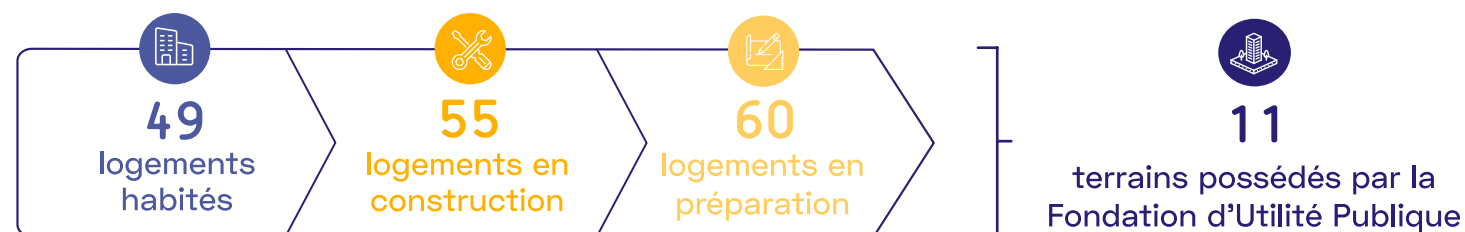
## CRÉER DES LOGEMENTS ACQUISITIFS ET LOCATIFS POUR PERSONNES À BAS REVENUS

Au 31 décembre 2021, le CLTB compte **49 logements acquisitifs** occupés par des ménages, avec un objectif de production de 30 par an. Passées les premières expérimentations et au fur et à mesure que l'expérience s'accumule, nous anticipons que le nombre de logements occupés augmentera de manière exponentielle. Nous avons 55 logements en construction, dont une grande partie sera vendue à la fin de l'année 2021.

A partir de nos estimations, nous pouvons calculer que les propriétaires d'un logement du Community Land Trust Bruxelles actuels mettent en moyenne **28% de leurs revenus dans le paiement de leurs mensualités de crédits.**

## OBTENIR DES TERRAINS

Au cours de l'exercice 2020, nous avons comptabilisé **11 terrains** en possession de la Fondation d'Utilité Publique CLTB. La recherche et l'acquisition de terrains en Région bruxelloise se présentent comme étant l'un des défis majeurs du CLTB.



## ACCÉLÉRER LE PROCESSUS

La durée moyenne entre l'octroi du subside pour nos projets et l'emménagement des premiers habitants est de **5 ans**. Dans le détail, cette durée est de 1,4 ans pour le projet L'Ecluse, 6,8 ans pour Le Nid et 6,7 ans pour Arc-en-Ciel. Le processus de construction peut notamment expliquer la différence de temporalité. En effet, certains projets font l'objet d'un concours d'architecture, d'autres sont achetés sur plan.

Pour nos premiers projets, nous avons attribué les logements dès le début du projet, parfois même avant de devenir propriétaire du terrain. Actuellement, nous le faisons plus tard, dès que le permis d'urbanisme est obtenu ou dès que la construction commence. De cette manière, nous pouvons toujours impliquer les futur.e.s habitant.e.s dans la préparation du projet de manière qualitative, mais nous réduisons la durée de cette préparation à une période plus raisonnable.

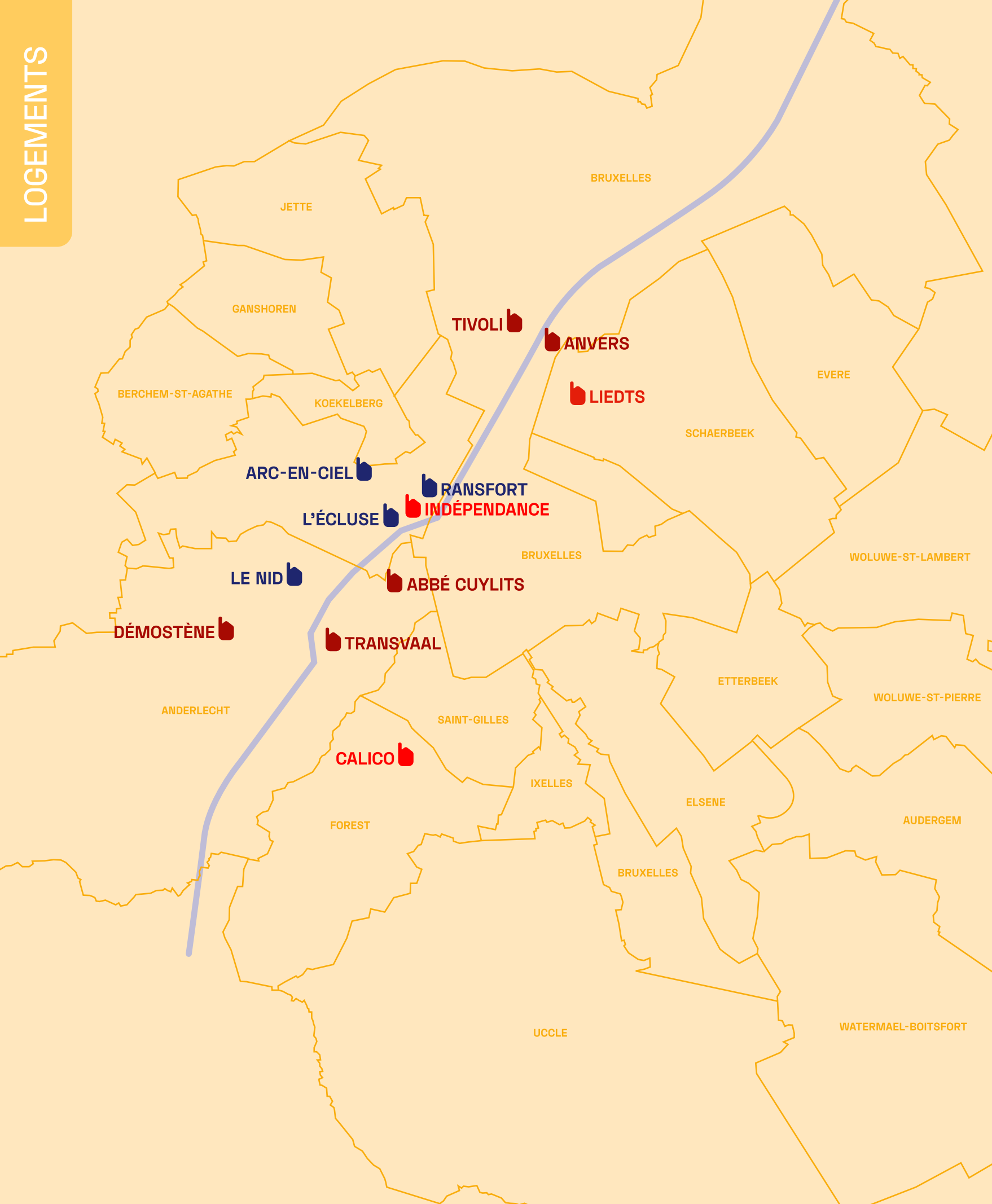


**5 ans**

Durée moyenne entre l'octroi du subside et l'emménagement des premiers habitants

**28%**

Les ménages propriétaires d'un logement CLTB consacrent 28% de leurs revenus pour le paiement de leurs mensualité de crédit



## Projets en préparation

### TRANSVAAL

#### Anderlecht

15 appartements, jardin public, espace communautaire co-occupé par le club de sport FEFA

### ANVERS

#### Bruxelles

14 appartements, antenne pour les animateurs du parc attenant, espace collectif et jardin public

### TIVOLI

#### Laeken

22 appartements, projet d'occupation temporaire "gag" lancé en novembre 2019 à l'initiative de citoyennes

### ABBÉ CUYLITS

#### Anderlecht

9 appartements, jardin suspendu, projet d'occupation temporaire "1/3 lieu/plek AbC" lancé en mai 2019 par différentes organisations coordonnées par Communica

### DÉMOSTÈNE

#### Anderlecht

13 appartements

## Projets habités

### RANSFORT

#### Molenbeek-St-Jean

1 maison; habité depuis 2019

### L'ÉCLUSE - MARIEMONT

#### Molenbeek-St-Jean

9 appartements; habité depuis 2018

### ARC-EN-CIEL - VANDENPEERENBOOM

#### Molenbeek-St-Jean

32 appartements; habité depuis 2020

### LE NID - VERHEYDEN

#### Anderlecht

7 appartements, espace communautaire et jardin; habité depuis 2019

## Projets en construction

### LIEDTS

#### Schaerbeek

4 appartements pour seniors, centre de jour pour seniors, bureau et 2 studios pour étudiant·es; en construction

### CALICO

#### Forest

34 appartements, dont 2 habitats groupés (l'un sur le soin intergénérationnel et l'autre sur les questions de genre)

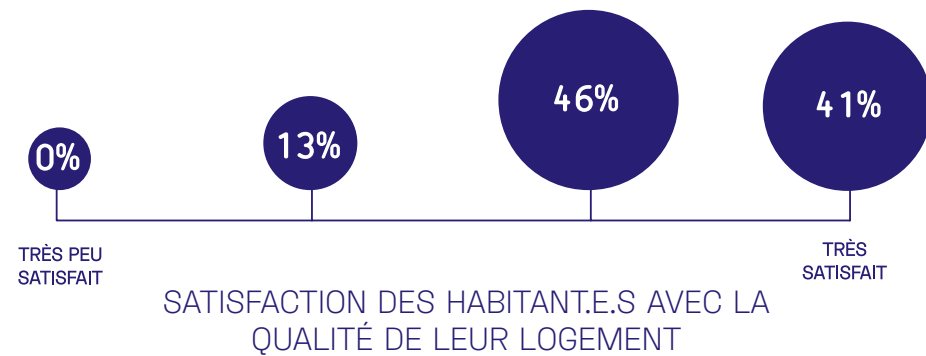
### INDÉPENDANCE

#### Molenbeek-St-Jean

21 appartements, espace collectif

## AUGMENTER LE BIEN-ÊTRE ET LE CONFORT DANS ET AUTOUR DU LOGEMENT

Les habitant.e.s sont globalement très satisfait.e.s de la qualité de leur logement.



L'état d'entretien de l'immeuble est considéré comme « bon » par 57% de nos habitant.e.s et « très bon » par 24% d'entre elles et eux.

Notons que l'enquête auprès de nos habitant.e.s a été menée peu de temps après l'emménagement des habitants des projets Arc-en-Ciel et Le Nid et avant la réception définitive des logements. Certaines difficultés techniques devaient encore être résolues. Les résultats sont significativement plus positifs pour le projet L'Ecluse, habité depuis plus que 5 ans au moment de l'enquête : l'ensemble des habitant.e.s sont satisfaits de la qualité de leur logement.

Les quartiers, dans lesquels les projets CLTB se situent, sont considérés comme très accessibles par nos habitant.e.s.

En effet, nous avons récolté 100% de réponses positives concernant la satisfaction à l'égard de l'offre de transports publics, dont 65% de « très satisfaits ».

A la question « trouvez-vous votre quartier agréable ? », la tendance est également positive avec **86% des propriétaires d'un logement CLTB considérant leur quartier agréable**, dont 33% de « très agréable » globalement.

**86%**  
des ménages considèrent  
leur quartier comme  
agréable.

Les habitant.e.s des logements CLTB considèrent l'offre de services publics de leurs quartiers satisfaisante à 89%, dont 22% de très satisfaits.

Enfin, **les quartiers où habitent nos ménages leur donnent une impression de sécurité à 83%**, dont 19% se sentent « très en sécurité ». Les proportions de réponses positives et négatives sont équivalentes pour tous les projets. Ces résultats positifs sont d'autant plus importants car les quartiers dans lesquels le CLTB construit sont souvent dévalorisés. L'appréciation positive par nos habitant.e.s témoigne du potentiel qu'ont les projets CLTB pour amener une dynamique positive dans les quartiers.

## NE JAMAIS FAIRE DE COMPROMIS SUR LA QUALITÉ

Le CLTB est avant tout constructeur de logements, et il est essentiel que ceux-ci soient construits de manière inclusive et qualitative. À ce propos, les qualités architecturales du projet **Transvaal** ainsi que les **Archilabs** (ateliers participatifs d'architecture au prisme des besoins de nos habitant.e.s) ont été mis en avant dans un reportage d'Archi Urbain.

 POUR EN SAVOIR PLUS SUR NOS DIFFÉRENTS PROJETS, RENDEZ-VOUS SUR NOTRE SITE WEB : [WWW.CLTB.BE/PROJETS-REALISES](http://WWW.CLTB.BE/PROJETS-REALISES)





## OBJECTIF N°2

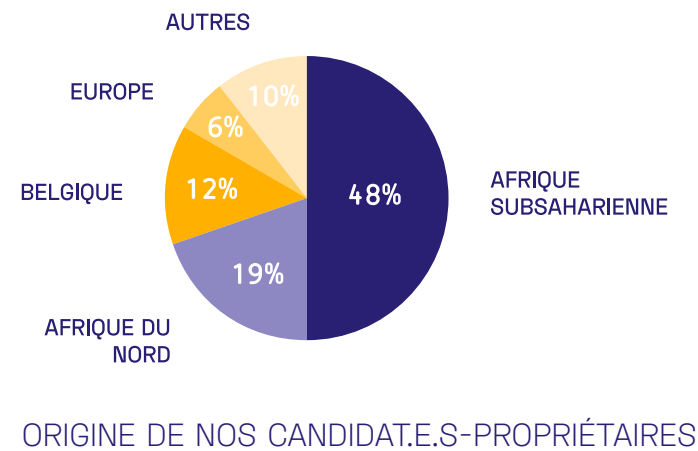
# CRÉER UNE COMMUNAUTÉ FORTE, RÉSILIENTE ET INCLUSIVE

Le Community Land Trust Bruxelles construit des logements, mais il construit aussi une communauté forte. Les habitant.e.s sont impliqué.e.s dans la conception et la gestion des projets de logement. Le CLTB et ses partenaires les accompagnent dans ce processus pour qu'ils et elles puissent ensuite gérer leurs logements de manière autonome. Le Community Land Trust Bruxelles collabore également avec les associations locales pour que nos projets répondent aux besoins des quartiers, en intégrant des infrastructures communautaires dans les projets. Enfin, avec les habitant.e.s, le CLTB développe des projets sociaux comme des écoles de devoirs ou des formations à l'usage du vélo.



## ATTEINDRE LES PERSONNES À FAIBLES REVENUS

Le Community Land Trust Bruxelles, au 26 avril 2021, compte le nombre conséquent de **887 membres**. En mai 2021, 663 de ces membres sont des candidat.e.s-proprétaires. Ils sont d'origines très diverses. La grande majorité (83%) est né en dehors de Belgique. Nous remarquons que les pays de naissance les plus représentés étaient la Guinée à 22% et le Maroc à 17%.



Notre liste d'attente est composée de 40% de personnes de plus de 45 ans.

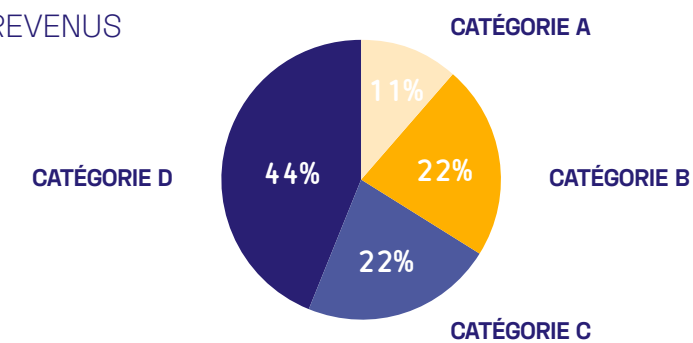
Notons également que **64% des ménages habitant dans un logement CLTB sont des familles monoparentales**. C'est un peu

plus élevé que la moyenne bruxelloise qui s'établit à 58% au 12 février 2020<sup>3</sup>.

Les candidat.e.s-proprétaires sont réparti.e.s en quatre catégories en fonction de leurs revenus. Dans chaque projet, les logements sont répartis entre ces 4 catégories pour assurer un équilibre financier.

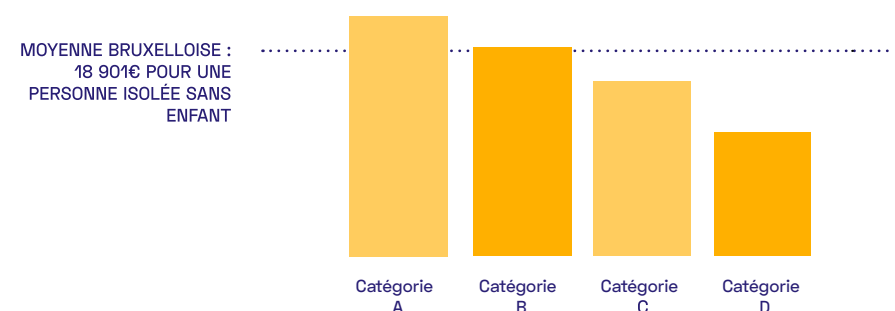
Les habitant.e.s actuel.le.s se répartissent comme suit : **11,11% sont en catégorie A** (entre 20 598€ et 23 525€ de revenus pour une personne isolée sans enfants en 2021), **22,22% en catégorie B** (entre 17 671€ et 20 598€ de revenus pour une personne isolée sans enfants en 2021), **22,22% en catégorie C** (entre 14 743€ et 17 671€ de revenus pour une personne isolée sans enfants en 2021) et **44,44% en catégorie D** (moins de 14 743€ de revenus pour une personne isolée sans enfants en 2021).

LES CATÉGORIES DE REVENUS



<sup>3</sup> Chiffres statbel - <https://statbel.fgov.be/fr/nouvelles/les-personnes-seules-et-les-familles-monoparentales-re-presentent-45-des-menages-belges>

A partir de ces estimations et sur la base de cette répartition, **le revenu moyen disponible par ménage au CLTB serait de 16 857,39€ par personne.** C'est plus de 2 000€ de moins que la moyenne bruxelloise qui se situe à 18 901 €<sup>4</sup>, ce qui démontre **notre capacité à atteindre les ménages les plus modestes.**



## IMPLIQUER LES PERSONNES EN BESOIN DE LOGEMENT À TOUTES LES ÉTAPES

Un élément qui nous distingue des autres acteurs du logement est la manière dont les habitant.e.s sont impliqué.e.s dans la conception et la gestion des bâtiments. Chaque nouveau projet commence par une série d'ateliers d'architecture, **les Archilabs**, où certains de nos membres et d'autres parties intéressées réfléchissent ensemble au site, aux besoins des futur.e.s habitant.e.s et au quartier.

Les Archilabs ont eu lieu à 14 reprises au cours de l'année 2020, totalisant la participation cumulée de 51 candidat.e.s-propriétaires présent.e.s.

Les Archilabs ont concerné les phases de projets et d'avant-projet de **nos projets Abbé Cuylits et Anvers**. En raison des restrictions sanitaires, ils ont tous eu lieu en vidéoconférence, en compagnie de personnel du Community Land Trust Bruxelles et d'autres membres du jury et accompagnateurs.

# 14

Archilabs totalisant la participation cumulée de 51 candidats-propriétaires.

<sup>4</sup> Données 2019 compilées par perspective.brussels à partir de données Statbel - [https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/PerspectiveBrussels-Mini-Bru\\_2021-FR.pdf](https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/PerspectiveBrussels-Mini-Bru_2021-FR.pdf)

## AUGMENTER LA SATISFACTION ET LA FIERTÉ DES HABITANT.E.S

A la question « êtes-vous actuellement satisfait de votre logement », nous avons obtenu 78% de réponses positives dont 43% de très satisfaits et 35% de satisfait.e.s.

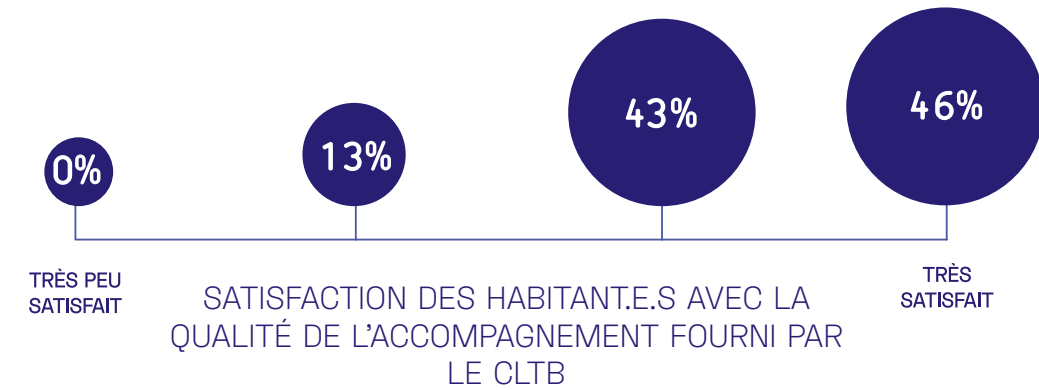
90% de nos habitant.e.s considèrent que leur situation de logement s'est améliorée depuis qu'ils ont emménagé dans un projet CLTB, avec 50% considérant qu'elle s'est beaucoup améliorée. 11%, soit 4 ménages, estiment que leur situation s'est plutôt dégradée, ces chiffres étant à peu près équivalents pour chaque projet d'habitat.

### 90%

des habitants considèrent que leur situation de logement s'est améliorée

Afin d'évaluer la fierté des habitant.e.s, nous leur avons demandé s'ils envisageaient d'inviter régulièrement des personnes chez eux. La réponse a été positive, avec 50% de « parfois » et 25% de « souvent ». Seuls 25% de nos ménages n'envisagent d'inviter chez eux que « peu souvent », personne n'ayant répondu « jamais ».

L'accompagnement des habitant.e.s fournis par le CLTB et les associations partenaires a été très bien reçu, avec 89% de satisfaction, dont 46% de « très satisfait ».



Enfin, il leur a été demandé d'évaluer **le fonctionnement de la copropriété**. Malheureusement, le retour a été beaucoup plus mitigé que pour les questions précédentes. En effet, **30% des ménages s'estiment peu satisfaits et seulement 16% « très satisfaits »**.



Le Community Land Trust Bruxelles croit au pouvoir des gens ordinaires pour faire de Bruxelles un endroit meilleur. Une grande partie de notre public se compose de personnes à faibles revenus. Nous voulons leurs donner les moyens de prendre eux-mêmes des initiatives pour améliorer leur situation et celle des autres membres. De cette volonté sont nés plusieurs projets tels que :

- ▶ Le collectif Green Cantine, un groupe de femmes qui cuisinent ensemble et réfléchissent à la possibilité d'en faire une activité professionnelle.
- ▶ Le projet Roue Libre : des membres enseignent à d'autres l'art du vélo.

## CONTRIBUER PLUS LARGEMENT AU QUARTIER, AU-DELÀ DU LOGEMENT

Dès le début d'un projet, le Community Land Trust Bruxelles essaie de **créer le plus de liens possibles entre les habitant.e.s et leurs voisin.e.s.**

Cela peut se faire par la mise à disposition des sites au voisinage ou à des associations locales pour une **utilisation temporaire**. Aujourd'hui, **Communa et son projet « AbC »** se sont installés dans les quatre hangars situés sur le terrain du projet Abbé Cuylits à Anderlecht. Sur le site du projet Tivoli à Laeken, **le GAG** anime un lieu de rencontre, de jeu et d'expression ouvert à tou.te.s.

Nous collaborons également avec **des associations locales** pour répondre aux besoins des quartiers, en intégrant **4 infrastructures communautaires** dans les projets. Deux locaux associatifs se trouvent dans les projets « Le Nid » et « Arc-en-Ciel », notamment pour l'association Vie Féminine.

Les membres du CLTB prennent également des initiatives. Dans le projet Arc-en-Ciel, les futur.e.s habitant.e.s ont pris l'initiative, avant la construction de leur maison, d'organiser **« Le Bazar Festival »**, un marché aux puces sur le trottoir

devant le chantier. Avec la crise sanitaire, nos habitant.e.s ont malheureusement moins de possibilités d'organiser des événements au sein de leur espace commun.



## AUGMENTER LA CONFIANCE DES PERSONNES QU'UN CHANGEMENT EST POSSIBLE

Parmi ses diverses missions, le Community Land Trust Bruxelles vise à renforcer la capacité d'agir de ses habitant.e.s. Un accent est mis, via les questionnaires, sur l'impression de nos habitant.e.s quant à l'amélioration de leur capacité d'agir [empowerment].

Ainsi, nous pouvons noter que **89% de nos ménages sont d'accord avec l'affirmation « je suis en contrôle de ma situation de logement »**, avec 33% étant tout à fait d'accord et 56% plutôt d'accord.

Afin de resserrer l'évaluation sur l'impression que peut donner le fait d'être membres du CLTB, nous leur avons demandé si, en tant que membre du CLTB, ils et elles se sentaient **en capacité de contribuer à améliorer la situation de logement des autres bruxellois**. Il est très satisfaisant pour le projet social du CLTB de constater que **37% sont tout à fait d'accord, 43% plutôt d'accord**, et que seuls 20% ont répondu « plutôt pas d'accord », aucun répondant.e n'ayant choisi l'option « pas du tout d'accord ».

Nous avons voulu évaluer l'impression qu'avaient nos ménages de faire valoir leurs droits. **47% de nos habitant.e.s sont tout à fait d'accord avec l'affirmation « Je me sens capable de lutter pour mes droits en tant que citoyen »**, 41% étant plutôt d'accord. Seulement un ménage se considère comme « pas du tout d'accord », trois ménages supplémentaires n'étaient plutôt pas d'accord avec l'affirmation.



## OBJECTIF N°3

# DIFFUSER LE MODÈLE COMMUNITY LAND TRUST

Le modèle CLT est un modèle en « kit » dont les éléments de base peuvent être assemblés de différentes manières, en fonction de la situation locale. Depuis son apparition dans les années 70 aux États-Unis, 500 à 600 CLT ont été créés dans le monde entier.

Le Community Land Trust Bruxelles, premier CLT en Europe continentale, participe activement à la diffusion du modèle CLT. Nous apportons notre expérience et notre expertise aux CLT existants et émergents.





## PARTICIPER À UN MOUVEMENT PLUS LARGE POUR LA JUSTICE SOCIALE

Le CLTB est actif dans un réseau plus large d'associations qui défendent le droit au logement, la justice sociale et le développement durable. **30 associations sont membres de notre organisation.** Un certain nombre d'entre elles contribuent aussi activement au développement de nos projets. Les associations de quartier telles que la **Maison de Quartier Bonnevie, Convivence, Habitat et Rénovation, la Rue** et **Une Maison en Plus** nous aident à soutenir les (futur.e.s) habitant.e.s, tout comme l'asbl **CIRé** qui soutient les réfugiés. Des organisations qui défendent le financement éthique, comme la coopérative **Credal**, sont également membres et nous aident à financer nos projets. À notre tour, nous sommes actifs dans toutes sortes de réseaux. Nous sommes membres de Sohonet (réseau des acteurs de l'immobilier social à Bruxelles), du Conseil consultatif du logement de Molenbeek et de l'Association bruxelloise du droit au logement. Nous avons été cofondateurs du Conseil régional de transition en 2020, un réseau d'associations et d'entreprises d'économie sociale qui a appelé à une transition durable après la crise de Covid.

En plus de participer aux activités de tous ces réseaux, le CLTB a pris part à au moins 16 événements en 2020 dans le cadre de la lutte pour une plus grande justice sociale. Nous avons notamment participé à l'événement **Barcelona Ciutat Oberta**

de la Ville de Barcelone, au **festival du logement du quartier** de Tøyen à Oslo, à la conférence **Entreprendre dans la Culture** organisée par le Ministère français de la Culture à Paris, ou la présentation de lancement de campagne de **Welzijnszorg**.

**Le CLTB a également très activement contribué à la diffusion du modèle CLT en Belgique et en Europe.** L'année 2020 a marqué l'intégration de nouveaux partenaires d'Ecosse, Irlande, Pays-Bas et Allemagne dans le projet SHICC de diffusion du modèle CLT. De plus, le CLTB a été activement impliqué dans les travaux de la Plateforme CLT Wallonie et a conseillé 8 projets de CLT à Bruxelles et en Wallonie.

On compte également, durant cette période, **4 mentions du Community Land Trust Bruxelles** dans des publications de ces mêmes acteurs de la justice sociale. Nous pouvons noter un flyer toutes boîtes du **Comité de quartier Jacques Brel**, un article dans la revue d'éducation à l'environnement **Symbioses**, une présentation du CLTB sur le site de **Transfo**, projet de site mutualisé de l'économie sociale belge, un article sur le projet ainsi qu'une explication de cas dans le rapport **Global Study : Community-led housing in the COVID-19 context** coordonné par Urbamonde, Cohabitat Network et We Effect.



LE COMMUNITY LAND TRUST : UNE SOLUTION INNOVANTE À LA CRISE DU LOGEMENT - TRANSO MAGAZINE

COMMUNITY-LED HOUSING: A CONCRETE RESPONSE TO COVID-19 - URBAMONDE

# COMPRENDRE CE QUI FONCTIONNE BIEN AFIN QUE CELA PUISSE ÊTRE RÉPLIQUÉ AILLEURS

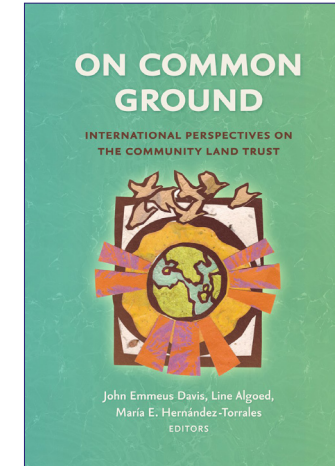
Le Community Land Trust Bruxelles étant à l'origine une expérimentation, soit une approche totalement nouvelle et innovante, il a vocation à être continuellement évalué et son modèle en « kit », à être répliqué ailleurs. Pour cela, il est important pour nous que celui-ci soit régulièrement évalué et expliqué dans le détail de son fonctionnement.

Pendant la période de relevé, l'article « **De opmars van de internationale community land trust beweging** », rédigé par Geert de Pauw et Line Algoed publié dans le magazine Agora, revenait sur la dissémination internationale du modèle CLT.

La publication « **On Common Ground** » du **Center for CLT innovation** dédie deux chapitres au CLTB. Dans le chapitre 9, « **Beyond England : Origins and Evolution of the Community Land Trust Movement in Europe** », rédigé par deux travailleurs du CLTB, nous pouvons lire une description du projet SHICC et du projet plus large de dissémination des CLT en Europe à partir de l'expérience du CLTB.

Le chapitre 21, « **From Pressure Group to Government Partner: The Story of the Brussels Community Land Trust** », retrace plus en détail l'expérience du CLTB, de son origine militante à son statut d'acteur regional du logement.

La revue électronique Brussels Studies consacre un article aux « **Expériences contemporaines de co-habitat en Région de Bruxelles-Capitale** » qui détaille à plusieurs reprises les initiatives du CLTB.



- EXTRAIT DU MAGAZINE AGORA « DE OPMARS VAN DE INTERNATIONALE COMMUNITY LAND TRUST BEWEGING »
- « ON COMMON GROUND » - CENTER FOR CLT INNOVATION
- « EXPÉRIENCES CONTEMPORAINES DE CO-HABITAT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE » - BRUSSELS STUDIES

Le CLTB a été identifié comme bonne pratique à diffuser par le projet européen d'échange de pratiques en matière de développement urbain **Urban Maestro**. A ce titre, il a fait l'objet d'une étude de cas et a participé à plusieurs échanges dans le cadre du projet. Par ailleurs, le CLTB a joué un rôle central dans l'organisation d'une conférence européenne sur le CLT et les politiques publiques par le projet SHICC en décembre 2020.

« Les projets CLT proposent une solution innovante et durable, des logements perpétuellement abordables, en l'absence d'une nouvelle offre de logements par l'intermédiaire des modèles de logement traditionnels. En outre, ils permettent aux communautés de reprendre le contrôle de leurs propres quartiers et de créer un avenir meilleur qui bénéficie à tous. [...] Le modèle CLT est un exemple de réflexion collective sur notre façon de vivre ensemble, nos valeurs, notre héritage, nos nouveaux modes de vie, nos espaces de vie et de travail communs, nos expériences. »

Extrait de l'avant-propos écrit par **Elisa Ferreira, Commissaire Européenne Cohésion et Réformes**, pour l'édition européenne du livre « On Common Ground ».

## OBTENIR PLUS DE SOUTIEN PUBLIC POUR SE DÉVELOPPER

La participation à la rédaction ou la mention du CLTB dans 3 documents politiques publiés en 2020 peuvent témoigner du soutien politique et public.

**Le Plan d'Urgence Logement** cite plusieurs fois le CLTB en exemple pour ses bonnes pratiques en termes de production de logement abordable.

 UN APERÇU DU PLAN D'URGENCE LOGEMENT DISPONIBLE ICI

**Le Comité Scientifique du logement** a recommandé, dans son rapport, d'appliquer plus largement les possibilités offertes par les baux emphytéotiques et les droits de superficie en prenant spécifiquement en exemple l'usage qu'en fait le CLTB, qui est de plus plusieurs fois pris en exemple comme producteur de logement abordable.

Enfin, le paragraphe 56 du **Report on access to decent and affordable housing for all du Parlement Européen** demandant de soutenir les Community Land Trusts est directement issu du lobbying du CLTB, qui est cité en fin de document comme l'une des entités ayant fourni des informations à la rapporteur.

 RETROUVEZ ICI LE REPORT ON ACCESS TO DECENT AND AFFORDABLE HOUSING FOR ALL

## DIFFUSER LE MODÈLE CLT

En 2020, le Community Land Trust Bruxelles a bénéficié de la publication de **6 articles de presse** présentant son action. Ces articles évoquent les inaugurations des projets « Le Nid » et « Arc-en-Ciel », le modèle CLT et l'expérience du CLTB.

“

Une réponse efficace et durable à la crise du logement dans les grandes villes.

- La Libre, le 20 décembre 2020

 RETROUVEZ NOTRE REVUE DE PRESSE SUR NOTRE SITE WEB : [WWW.CLTB.BE/PRESSE](http://WWW.CLTB.BE/PRESSE)

Enfin, nous avons présenté le CLTB à **12 conférences et événements** organisés par des organismes tels que la SLRB, Brussels International ou le Groupe Socialiste au Parlement Européen.

## OBJECTIF N°4

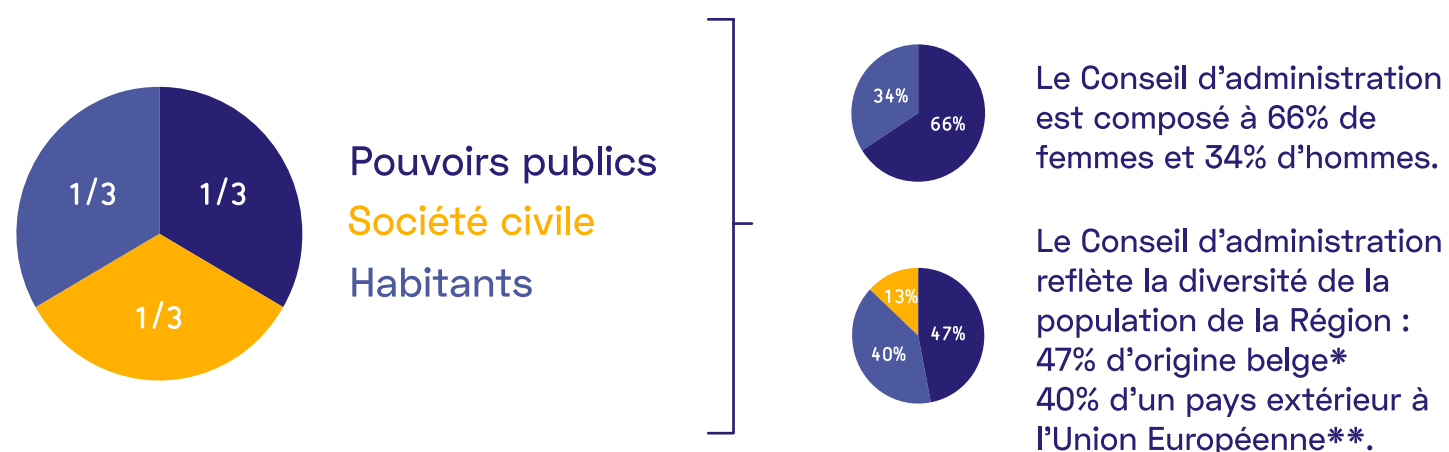
# FAVORISER UNE GOUVERNANCE DÉMOCRATIQUE, INDÉPENDANTE ET DURABLE

Les personnes qui s'inscrivent pour acheter un logement du Community Land Trust Bruxelles deviennent automatiquement membres de l'association. Elles comptent pour un tiers de la représentation dans tous les organes décisionnels formels, à part égale avec les représentant.es du monde politique et de la société civile. Ce modèle de gouvernance unique témoigne de la cohérence de notre ambition de traiter les personnes pour lesquelles des logements sont construits comme de véritables partenaires.



## AVOIR UN CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPÉTENT ET DIVERSIFIÉ

Il est important pour le Community Land Trust Bruxelles d'avoir non seulement un Conseil d'administration compétent, mais également qu'il ressemble à la population bruxelloise. En effet, l'un des objectifs du CLTB est de redonner la ville aux citoyen.e.s; nous pourrions difficilement prétendre remplir cet objectif si notre Conseil d'administration lui-même était exclusivement composé par une certaine catégorie de la population dominante.



\*comparé à 67% en région de Bruxelles Capitale.  
\*\*comparé à 32% en région de Bruxelles-Capitale.

Tout d'abord, et en vertu des principes généraux de gouvernance CLT, notons que **33% de notre Conseil d'administration est composé de candidat.e.s-propriétaires ou d'habitant.e.s et 66% de femmes.**

Enfin, notre Conseil d'administration reflète la diversité des origines de la population de la Région. En effet, 47% de notre CA est d'origine belge (comparé à 67% en région de Bruxelles Capitale), 40% est originaire d'un pays extérieur à l'Union Européenne (comparé à 32% en région de Bruxelles-Capitale)<sup>8</sup> et 13% est issu d'un pays européen.

Le CLTB a également mené une évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration. Les retours sont globalement positifs. 89% des administrateurs sont d'accord avec l'affirmation « la prise de décision se fait de façon démocratique ». L'ensemble du CA se sent valorisés dans son rôle d'administrateur.

## IMPLIQUER ET FORMER DES VOLONTAIRES

Malgré la crise sanitaire, nous avons pu compter sur au moins 25 volontaires tout au long de l'année 2020 pour nous apporter leur aide dans nos tâches (traductions, soutien à l'école de devoirs ou animation des tables de conversation).

25

BÉNÉVOLES ONT SOUTENUS LES PROJETS COMMUNAUTAIRES OU ONT APPORTÉ LEUR AIDE À NOTRE ORGANISATION



<sup>8</sup> Chiffres Statbel publiés au 16 juin 2021 - <https://statbel.fgov.be/fr/themes/population/origine>

« C'est 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 ? »

Tsevi, habitant d'un logement CLTB et membre du Conseil d'administration

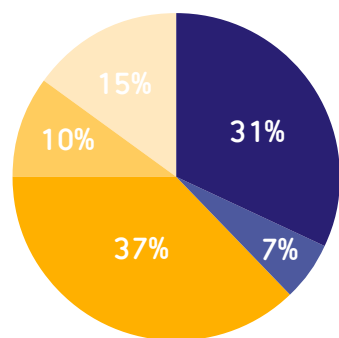


## ETRE FINANCIÈREMENT RÉSILIENT EN TANT QU'ORGANISATION

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.

L'association a continué à diversifier ses sources de revenus afin de pouvoir mener à bien tous ses projets. Nous avons ainsi pu obtenir de nouveaux subsides européens par le biais du programme Interreg Europe du Nord-Ouest et nous avons également reçu de nouvelles subventions de la part d'Urban Brussels et de Bruxelles Economie et Emploi, ainsi que le soutien de fondations privées telles que la Fondation 4Wings.



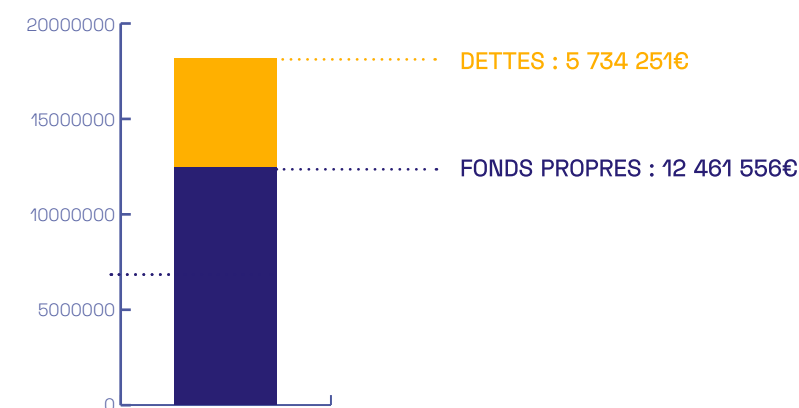
### DES SOURCES DE FINANCEMENT DIVERSIFIÉES

SUBSIDES RÉGION BRUXELLES-CAPITALE	31%	340 000,00€
SUBSIDES STRUCTURELS ET AIDES À L'EMPLOI	7%	70 810,83€
SUBSIDES PONCTUELS	37%	404 417,56€
CHIFFRE D'AFFAIRES	10%	110 891€
DON ET MÉCÉNAT	15%	162 051,53€

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.

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.

### DE SOLIDES FONDS PROPRES



DÉCOUVREZ NOTRE RAPPORT ANNUEL SUR NOTRE SITE WEB : [WWW.CLTB.BE/PRESSE](http://WWW.CLTB.BE/PRESSE)



# ENSEMBLE, LOGEONS 1000 PERSONNES POUR 2030

Personnes logées

**49 MÉNAGES**  
À FAIBLES REVENUS

Objectif 1000 personnes logées pour 2030 !

15%





**INSCRIVEZ-VOUS À NOTRE NEWSLETTER :**

**[WWW.CLTB.BE](http://WWW.CLTB.BE)**

**SUIVEZ-NOUS**

