

Sortir des terrains du marché pour rendre la ville accessible

28/09/2022

Compte rendu des ateliers

Contenu

1. The housing deal.....	2
Introduction.....	2
1.1. C'est quoi un housing deal ? (Murielle Vanderginst).....	2
1.2. Les différents niveaux (Thomas Dawance, chercheur VUB).....	2
Discussion	3
2. Les instruments de régénération urbaine pour la dé-marchandisation du logement.....	7
Introduction.....	7
2.1. Questions à se poser :.....	8
Table ronde.....	8
3. Le modèle CLT comme base d'une ville mixte.....	10
Introduction.....	10
3.1. Question de la mixité : état des lieux.....	11
3.2. Outils.....	11
Discussions.....	12
3.3. Contexte.....	12
3.4. Consigne de l'atelier.....	12
3.5. Méthodologie	12
4. The CLT model: a solution for European cities?.....	14
Introduction.....	14
Discussion	14

1. The housing deal

The housing deal : retirer définitivement du marché les terrains publics et privés et les mettre à la disposition des coopératives pour développer des logements abordables. C'est déjà le cas dans de nombreuses villes en Suisse, et Barcelone est en train de lancer un tel programme. Le réseau Sohonet défend une approche similaire pour Bruxelles. Quel est le potentiel pour notre région ? Quels sont les obstacles ? Comment la mettre en pratique ?

Introduction et animation : Murielle Vanderginst (coordinatrice Plan d'Urgence Logement)

Introduction

1.1. C'est quoi un housing deal ? (Murielle Vanderginst)

- Housing deal = accord avec de nombreuses parties prenantes dont les pouvoirs publics
- Basé sur modèle de « Green deal »
- Objectif : vise à déroger à certaines règles (urbanisation, planification, financement...) être dans une bulle de dérogation, définie dans le temps et sur un objet précis, pour mener un projet)
- Dans ce cas-ci :
 - o Construire du logement
 - o Modèle de démembrement du sol
- SohoNet, c'est qui (les partenaires) :
 - o Les pouvoirs publics
 - o Les privés, pour développer du logement rapidement
 - o Acteurs sociaux pour l'accompagnement
- En bref ... on est dans le modèle développé dans Calico

1.2. Les différents niveaux (Thomas Dawance, chercheur VUB)

1. Sol public → CLT
2. Structures collectives : coopérative ou autres structures de développement de projets (Les Petits Rien, Habitat Humanisme, Living Stone...)
3. AIS (± 24 en RBC)
4. Secteur associatif, pour aider à la conception sociétale du projet
 - Spécialisées auprès de certains publics (sans-abrisme, sortie de prison, MENA, violences domestiques...)
 - Approche sur un certain sujet de société (ex : féminisme, économie sociale et solidaire...)

Objectifs du housing deal :

- **Trouver un cadre partenarial structurel « public – commun »** : pour en faire une véritable filière de la production de logement.

- **Obtenir un soutien politique** suffisant pour faciliter ou assouplir certaines règles qui sont des vrais freins à ce type de projets → il faut gagner la confiance du politique, changer de paradigme
- Il faut aussi gagner la confiance des riverains
- **Reproductibilité** : dépasser les projets pilotes ponctuels

Discussion

- Fairground : le sol est un bien commun, l'humanité n'est pas la seule propriétaire du sol.
- Intérêt du démembrement : garantie de socialisation à long terme.
- **Intérêt de travailler avec des associations, coopératives...** (plutôt que la grosse machine de production du logement social publique) :
 - **On peut éviter les marchés publics et donc,**
 - **la lenteur qui va avec** → avancer à la fois avec l'efficacité du privé et avec le garde-fou du public
 - Les marchés publics sont aussi un frein à la qualité quand on choisit les moins chers...
 - Réaction : Est-ce que c'est vraiment la procédure de marché public qui ralentit les projets ? ou plutôt les **délais pour obtenir un permis.**
- **Question : quels projets pilotes voulez-vous développer ?**
 - Rencontre entre le cabinet et la secrétaire d'Etat, étude financée qui a démontré des aspects intéressants, notamment % montage financier
 - Terrains disponibles qui ne sont pas déjà réservés pour des observations prévues (Fonds du Logements, SRLB, Citydev...)
 - ± 10 terrains restants (pas évidents à développer...)
 - 3 terrains ont été étudiés en détail
 - **1 terrain sera développé**
 - Réactions : **Il ne faut pas juste viser des terrains difficiles à développer et faire des projets pilotes dessus mais penser des autres modèles**, ex : les prisons, le Petit Château... vont libérer des terrains, qu'est-ce qu'on pourrait en faire ?
 - A Bruxelles, contrairement à Barcelone, nous avons déjà un CLT, utilisons-le ! pour avoir une politique foncière acquisitive ! Pas nous donner les terrains où les autres ne veulent pas aller parce qu'ils doivent faire du chiffre.
 - « Vous êtes gentils mais les grands projets c'est pour les grands acteurs »
 - Vous avez toutes les chances d'obtenir la prison parce que ça va être un grand débat avec Monuments et Sites ! → **Les enjeux patrimoniaux sont aussi importants**
- On a demandé subvention d'un ETP au sein de SoHoNet pour :
 - Développer ces projets pilotes
 - **Baliser gouvernance structurelle permanente** (freins, leviers...)

- **Initier des groupes de travail thématiques**
 - **Créer des plaidoyers**
 - **Enjeu de professionnalisation et de fédération**
- Réflexion : il n'y a que quelques AIS qui veulent travailler avec des associations. Les AIS suivent l'ordre chronologique pour l'attribution → **dans le cadre du housing deal, pourquoi ne pas inciter toutes les AIS à travailler avec des associations pour l'attribution des logements ?** Il faut pouvoir avoir de la souplesse dans les critères d'attribution, en équilibre avec la transparence.
- Questions sur Calico : En combien de temps ? Quelles dérogations ?
- Réponse : Tous les opérateurs publics achètent du clé sur porte aujourd'hui → Calico n'a pris que 3 ans ! C'est ce qui fait grossir le plus vite le parc du logement public aujourd'hui, c'est la clé sur porte.
 - Une politique pour le logement plus précaire implique 4 compétences ministérielles différentes, il faut pouvoir les aligner ! ... mais tout le monde ne joue pas le jeu de la même manière... Ex : des projets de logements sociaux ont leur permis recalé depuis 4 ans
→ **Il faudrait que ça soit une politique transversale, reprise dans un accord du gouvernement**
- Question : Comment encourager l'accès à la propriété sans forcément vouloir répondre à tous les idéaux (comme c'est le cas à Calico) ?
- Réponse : C'est le rôle du CLTB
- Réflexion (fonctionnaire) : depuis 20 ans, les services d'urbanisme sont en manque de RH... s'il n'y a pas un seuil minimal de moyens donnés aux organismes publics qui existent ça sert à rien de démultiplier les procédures.
- Réactions :
 - Ce n'est pas une question d'augmenter les RH dans l'administration mais bien de changer le fonctionnement ! Les gens n'y sont pas impliqués comme dans le privé ni l'associatif. → Il faut réfléchir à comment on produit du service public !
 - Il faut ré-augmenter les salaires dans l'associatif ! il ne faut pas survaloriser le fait de vivre en constant burn-out...
 - On est contents dans les services publics de bénéficier du surtravail de l'associatif. **Le gap entre les services publics et l'associatif est énorme... il faut rééquilibrer partout le rapport entre charge de travail et salaire, avoir des bonnes conditions de travail.**
- NB : les taxes d'occupation ont augmenté, l'équipe a été renforcée au niveau de la région.
- (Thibault - CLTB) : avec les permis d'urbanisme on a parfois perdu du temps mais dans les marchés publics notre problème c'est qu'on n'a pas de réponses des entrepreneurs ou qu'on a des entrepreneurs défaillants et donc des chantiers qui s'éternisent → en tant que

gestionnaire, le clé sur porte a un intérêt (même si en tant que citoyen ce n'est pas mon idéal...)

→ Réflexion : **est-ce que le housing deal pourrait se faire en rénovant des logements et éviter l'incertitude liée à la construction ?**

→ Option intéressante : **recupérer du sol dans ce qui est déjà bâti** plutôt que de construire un petit terrain restant difficile à développer pour faire un projet pilote...

- **En Flandre (...)**. A Gand : (...) XXX logements sociaux privatisés !
 - Première chose à faire : il faut faire un moratoire sur la vente des logements sociaux
- Problème des logements sociaux vides pendant plusieurs années. Enjeu de transition quand on rénove des logements
 - Ça a été fait à Bruxelles, des associations peuvent occuper transitoirement les logements sociaux
- Quel est le rôle de Fairground dans le housing deal ?
 - Propriétaire (housing cooperative and foundation)
- Il faut réfléchir aux contradictions de la concurrence à tous niveaux :
 - À Barcelone ce sont les fédérations de coopératives qui attribuent à leurs membres. Ce n'est pas qu'il n'y a pas de compétition mais c'est qu'elle est internalisée
→ **Le housing deal devrait permettre de réguler ces enjeux de concurrence entre acteurs**
- Quel est l'apport de la Région ?
 - La subvention pour l'achat du terrain.
 - Si le CLTB disparaît, tous les terrains reviennent au public.
- **En Wallonie : après 10 ans toujours pas 1€ de la Région pour un CLT en Wallonie !**
 - Est-ce que par rapport à la politique d'accession à la propriété, est-ce que le CLT est la meilleure formule ? Fairground semble par contre intéressant.
 - En Wallonie on a des grands terrains... il ne faut pas passer par lotissement de terrains, ça complique énormément les choses !
 - Est-ce qu'il est encore temps d'encourager l'accès à la propriété individuelle ? ou plutôt d'encourager la propriété collective (coopérative) qui permet d'éviter problème de permis urbanistiques...
 - Réponse : le housing deal c'est ça !
 - Est-ce que le modèle de démembrement est vraiment le meilleur ? A la sortie du bail emphytéotique on paie les 21%
 - Réponse : non il ne faut pas payer 21%
- C'est intéressant de remarquer les politiques différentes de logement dans 3 régions différentes d'un petit pays. Finalement à Bruxelles on est plutôt bien soutenu politiquement !

→ A SoHoNet on veut initier des groupes de travail, pour faire des propositions concrètes, formelles de housing deal. On vous invite à nous rejoindre !

2. Les instruments de régénération urbaine pour la dé-marchandisation du logement

Les instruments de régénération urbaine pour la dé-marchandisation du logement : comment les instruments existants tels que les contrats de quartier, les contrats de rénovation urbaine, les primes et autres peuvent-ils être utilisés pour retirer définitivement les terrains et les logements du marché ? Quel rôle peut jouer un CLT dans ce domaine ?

Introduction : Jan Verheyen (SAU)

Animation : Anne-Laure Wibrin (CLTB)

Introduction

2.1. Angle de vue: la rénovation urbaine à Bruxelles

Comment traduire cela sur des modèles d'investissement? Avec quelles priorités? (Jan Verheyen)

- lien avec la forte demande de logements abordables
- lien avec la rénovation urbaine > comment répondre aux enjeux de rénovation énergétique

Programme d'investissement dans les quartiers précarisés : existe depuis la naissance de la Région, une des politiques phares. Toujours d'actualité et en évolution.

Zone de Rénovation Urbaine : quartiers 19^e siècle autour du Canal, définie sur base de critères scientifiques divers.

Le programme s'oriente d'abord vers les communes, qui sont à l'initiative de la définition des programmes.

2.2. Plusieurs échelles possibles :

1/ Small : Subventions aux particuliers (primes)

Compter 5.000.000 € pour un seul îlot

> Le CLTB va faire un projet pilote là-dessus : proposer de financer le rachat du sol et investir dans la rénovation

2/ Medium : Contrats d'îlot ('mini contrats de quartiers') : concentrer les moyens sur un seul îlot dans le but de mobiliser les forces vives dans ces îlots et de mobiliser les propriétaires à voir la plus-value de ce système

> L'idée de démembrement serait possible. Mais comment convaincre les propriétaires ? La question se pose différemment que pour un nouvel acquéreur.

3/ Large : Contrats de Quartier : investissement dans un quartier spécifique pendant une période limitée, 10.000.000 €, notamment pour la création de logement

4/ Extra Large : Contrats de Rénovation Urbaine (CRU), macro-quartiers tel que Tour et Taxis, parfois sur plusieurs communes

> Nécessite une coordination avec d'autres programmes d'investissement Régionaux. Typiquement des programmes de plus grande envergure.

2.3. Questions à se poser :

- Dans des projets de logement à grande échelle (jusqu'à 100 logements), jusqu'où la sociabilisation du logement est-elle une condition? Comment traiter le degré de participation et organiser les choses?
- Les avantages pour les candidats étant différents dans les différents modèles, faut-il viser du sur mesure ou de la standardisation?
- Quels opérateurs ? Quelles collaborations avec d'autres opérateurs possibles? Quel est le rôle du privé ?
- Où mettre les priorités ?

Table ronde

- **Objectif : Il manque 50 000 logements sociaux.** Pour atteindre ce nombre, il faut une collaboration entre les différents acteurs.
 - o Il y a une réticence des investisseurs privés pour des bails emphytéotiques. En revanche, ils veulent contribuer à un projet social.
- La propriété privée apporte une sécurité. Il faut acquérir la confiance des personnes qui céderaient leur propriété (pas seulement une question de mentalité). Des partenariats avec les acteurs publics va dans ce sens.
- Le modèle des îlots pose des questions mais semble le plus direct pour répondre aux enjeux, éviter les déplacements massifs et la gentrification.
 - o **Des modèles qui évoluent sont également possibles** (partir de 'small' vers du plus grand). Grouper plusieurs projets 'small' par exemple, pendant les 5 ans d'un contrat de quartier.
- Attention au problème que une fois rénové, le bien n'est parfois plus accessible au propriétaire!
 - o Il faudrait voir **le logement comme une trajectoire de vie**. La même solution n'est pas transposable pour tous! Exemple du CLT de Burlington : pas de solutions uniques.
- On prétend que rester dans un bien est vraiment ce que les gens veulent. Mais tout le monde ne veut pas la même chose.
- Comment gérer si plusieurs propriétaires ne veulent pas quitter le bien ?
- La socialisation des espaces communs fonctionne bien avec des locataires, mais si un propriétaire refuse, on se retrouve vite bloqué. Cela demande une préparation pour lever d'éventuels obstacles.

- **Il faut d'abord une vision politique. Qu'est-ce qu'on peut construire ou pas ?**
 - o Exemples de Zurich (1/3 de cooperatives), de Louvain-la-Neuve

- Être attentif à de l'argent public qui rentre chez des privés (comme les îlots)

- Problème des grands immeubles de co-propriétés
 - o Fait penser à la politique des blocs à Barcelone (avec des équipements de base et une réflexion sur la mobilité) : grand travail de promotion du modèle de type îlot.
 - o Cela pose aussi la question de la gouvernance.

- L'action politique est nécessaire pour un discours persuasif dans ce sens. Il y a toujours une vision conservatrice de la propriété.
- **Le modèle CLT a un bon potentiel de promotion au niveau politique** (arguments sociaux, réinjecter les subsides dans plusieurs opérations, etc.).

- Quand différents projets se trouvent dans un rayon accessible à pied, il y a beaucoup de potentiel pour la participation.
- Accepter d'autres niveaux de gouvernance: rôle de la communauté, aussi des personnes qui utilisent les bâtiments, pas seulement les propriétaires.

3. Le modèle CLT comme base d'une ville mixte

Le modèle CLT comme base d'une ville mixte : non seulement des logements, mais aussi des locaux associatifs, des studios d'artistes, des infrastructures sportives, des équipements de quartier, des entreprises d'économie sociale, etc. peuvent être développés sur des terrains communautaires. De cette manière, on peut contribuer à une ville mixte tout en ralentissant la gentrification. Est-ce faisable à Bruxelles ?

Introduction : Sarah Moutory (Perspective.brussels)

Animation : Verena Lenna (VUB)

Introduction

- On va parler de mixité et peut-être aussi de non-mixité car pour certaines fonctions, la mixité n'est peut-être pas souhaitable.
 - o Mixité : idéal de la ville, concentration et proximité de différentes fonctions
- Dans un projet de ville, il faut trouver le bon équilibre en tenant compte des fonctions fortes et faibles.
 - o A Bruxelles, le projet de ville est défini dans un plan stratégique, le PRDD.
- **Le PRDD** a été conçu dans un contexte de croissance démographique et envisage le développement de la région selon deux axes : **la mobilisation de pôles prioritaires de développement à l'échelle régionale et une densification maîtrisée des quartiers existants.**
- En termes de mixité, le PRDD met l'accent sur **l'armature des équipements publics comme supports de la vie quotidienne.** Il développe la notion de noyaux d'identité locale. C'est le concept de ville polycentrique qui est développé, avec différentes échelles de centralité (allant de l'hyper-centre aux centres de quartier). Cela correspond au concept de la ville à 10 ou 15 min.
- Le PRDD est un **plan stratégique.** Au niveau réglementaire, l'occupation du territoire est déterminée par le **PRAS** qui définit les fonctions autorisables sur chaque parcelle. Il définit des zones dans lesquelles le degré de mixité peut varier : certaines zones sont plutôt monofonctionnelles (ZIU/ZAPT/ZV) tandis que d'autres autorisent une grande mixité tout en donnant la priorité dans la plupart des cas au logement.
- Le **PRAS** a été revu en 2013, dans le contexte du boom démographique, pour donner encore plus de place au logement (ZIU transformées en ZEMU, place du logement renforcée dans les ZE...).
 - o Depuis quelques années, la croissance démographique a ralenti même si elle se poursuit.
- On constate que le logement est devenu une fonction forte et en même temps le logement abordable reste une fonction faible.
- **La mixité tend à diminuer** : logement fonction forte (ZM/ZFM/ZEMU/ZE), périphérisations de certains commerces, activités productives et logistiques, même si dans d'autres zones, le logement amène un peu de mixité (ZA).
- Une révision complète du PRAS vient d'être lancée.

- Un des objectifs de la révision du PRAS : un meilleur équilibre des fonctions dans les zones mixtes.
- **Un autre objectif important** : renforcer le maillage vert tant pour préserver la biodiversité, répondre aux enjeux climatiques que pour offrir un cadre de vie agréable aux Bruxellois. La notion d'espace vert/naturel pourrait d'ailleurs rentrer dans le calcul de la mixité.
- Et enfin, un enjeu majeur de la révision du PRAS est d'**introduire la notion de densité maîtrisée** : besoin de densification (a priori dans les quartiers moins denses) et de dédensification (centre et première couronne).
- **Question de la densité : comment répondre à la croissance démographique en intégrant les préoccupations environnementales, de santé, de qualité du cadre de vie.**

3.1. Question de la mixité : état des lieux

- Commerce (tendance à la périphérisations, diminution du nombre de points commerciaux...), réparti préférentiellement selon les LNC ; lien avec les NIL : les faire mieux correspondre aux centralités, importance de l'animation des rez-de-chaussée, mais pas forcément en commerce.
- Equipement : différentes carences (notamment dans le secteur de la santé mentale) et répartition spatiale pas toujours idéale.
- Besoin d'équipements de proximité : espaces collectifs de mobilité (réparation vélos, parking véhicules partagés, recharge, dépôt de colis...), locaux polyvalents (pour associations, espaces résidentiels complémentaires, lieux d'étude...), matériauthèque, fablab...
- Le bureau tend à stagner et à se reconcentrer sur les grands nœuds de mobilité en centre-ville mais reste une fonction forte.
- Les activités productives se développent dans les zones périphériques qui leur sont réservées mais disparaissent dans les zones centrales où elles étaient imbriquées avec le bâti résidentiel.
- Le logement se développe partout dans les zones où il est autorisé. Le logement abordable reste principalement dans les zones où il est déjà présent.

3.2. Outils

- Difficulté de régler ces questions de manière réglementaire, besoin d'une approche par le foncier et le projet pour arriver à un bon mixte.
- Les **outils de la rénovation urbaine** sont intéressants mais ne permettent pas d'avoir une approche complète de la mixité (uniquement ZRU et certaines fonctions). De plus, la mixité peut amener des nuisances pour le logement, et il faut donc une approche intégrée, une régie pour faciliter la cohabitation.
- **La mixité n'est d'ailleurs pas toujours souhaitable**, surtout en ce qui concerne les activités productives, car elle fait monter le prix du foncier (surtout par la possibilité de développer du logement) et repousse donc les possibilités de développer ou étendre des fonctions faibles (activités productives). Et bien sûr quand il s'agit d'activités importantes en taille ou polluante.
- Se pose bien sûr la question du foncier encore disponible. Dans un contexte de poursuite de la croissance démographique, il faut des logements, mais aussi des équipements, des emplois, des espaces verts... A mettre en lien avec la question de la densité spatialement répartie entre les différentes zones de la ville.

- **Réserver des zones de la ville à des fonctions** faibles (ou peu rentables : espaces verts, équipements publics, logement abordable, activités productives et logistiques...) suppose de pouvoir gérer les questions de plus et moins-values. La captation des plus-values reste une opération difficile à mettre en œuvre et suppose qu'on autorise une plus-value (que ce soit par une modification des fonctions autorisées ou par l'autorisation d'une densification). Les moins-values (transformer une zone bâissable en espace vert, par ex) nécessitent des financements publics.
- Un moyen de renforcer la mixité et/ou la densité est de mobiliser les immeubles vacants mais l'expérience et des études récentes ont montré que cela ne peut solutionner qu'une portion très limitée des besoins.
- Une piste de plus en plus explorée est l'intensification des usages de la ville au travers notamment de la **notion de mutualisation**. Un bâtiment donné est généralement utilisé pour une fonction et dans des limites de temps précises : un bureau la journée et en semaine, des équipements sportifs en soirée et le week-end... L'idée est de chercher à exploiter de manière plus intense les structures existantes, que ce soit par une extension des horaires d'utilisation, par la mise en commun de facilités telles que des cuisines, des salles de réunion, par une utilisation de fonctions différentes au cours de la journée, semaine, année...

Discussions

3.3. Contexte

Le modèle des CLT est un modèle qui propose une fonction principale, le logement, et des activités de quartier. Il s'agit d'un contexte plus mixte que le logement traditionnel. Un des défis du modèle : créer des infrastructures sociales qui offrent d'autres variétés de services en étant portée par la population locale.

3.4. Consigne de l'atelier

Imaginer un bâtiment vide pour développer des infrastructures sociales. Bâtiment à grande échelle pour développer le type d'usage et de mixité. Est-ce que des infrastructures sociales qui amènent la mixité sont possibles à Bruxelles ? Quels sont les différents niveaux de faisabilité ? Discussions sur base du projet rue Gray –mixité importante dans ce bâtiment qui est ajd occupé (récupération d'inventus, ateliers d'artistes, ateliers vélos, lieu commun, etc.).

3.5. Méthodologie

3 niveaux de solutions : maintenant (solution facile dans l'immédiat), les solutions woaw (innovation, originalité mais qui restent possibles) et puis les solutions how (dans le futur mais pour lesquels on n'a pas les capacités ajd de les développer).

Remarques : choisir un bâtiment limite la fonction. La fonction s'étudie-t-elle à une échelle locale ? à l'échelle d'un quartier ?

Catégorie 1 : la typologie des espaces. Quels sont les caractéristiques de projets ? Quel est le problème lié à cette architecture ?

Contexte : il existe déjà des logements communaux rue Gray. La Serre s'est implantée – une occupation temporaire dans deux bâtiments avec un espace vide autour rue Gray. Ce bâtiment

comprend des logements et une partie mixte (gasap, ateliers d'artistes, cuisines professionnelles, bar et une salle polyvalente, conférences, ateliers vélos, concerts, etc.).

Problèmes :

1. Bruit : vieux bâtiments pas isolés.
2. Plus de logements → la question du bruit, des odeurs, des parkings va peut-être s'intensifier.
3. Les familles qui habitent aujourd'hui dans la partie logement pourront-elles intégrer les logements ? Comment se concerter ? Qui va s'adapter à qui ?
4. Le CLTB doit rentabiliser l'espace. Rue très dense. → Comment rentabiliser les espaces non-logements ?

Solutions :

1. Rénover le bâtiment
2. Parking → note mobilité, on ne doit pas obliger un parking/logement.
3. Comment rentabiliser les espaces non logements ?

Catégorie 2 : gouvernance.

1. Problème d'identification des usages de l'espace : les habitants et les usagers.
2. Problème d'identification de la communauté : activités multiples qui se regroupent avec des questions d'habitat et aussi en lien avec le quartier.
→ Mieux cartographier les besoins du quartier plutôt que les besoins de l'intérieur.
3. Amplifier l'étude des besoins du quartier.
4. Question de l'occupation temporaire : qu'est-ce qui est indispensable ? Qui impliquer pour faire ce bilan ?
5. Comment inscrire dans le temps les difficultés que les activités vont devoir affronter dans le futur ?
6. Comment faire en sorte que les activités existantes qui profitent du temporaire pas cher ? -> faire le lien avec les AIS ?

4. The CLT model: a solution for European cities?

The CLT model: a solution for European cities?

As the housing crisis is causing more and more victims all over Europe, many cities are looking for innovative solutions to complement their housing policies. What role can CLTs play? How can cities collaborate with bottom-up initiatives and vice versa? What complementarity with social housing and other housing policy tools?

Introduction :

Animation : Laura Parker-Tong and Joaquin de Santos (CLTB)

Introduction

- **Affordable housing crisis is currently found in many cities.**
- How can we spread the CLT across Europe but also support a structure that is budding CLT'S expertise on how to set up such actions. There are certain barriers that we are facing.
- Exchanging learning from each other, we are very pleased because the movement grows. There is active involvement of as citizens over the last years, great group of partners across Europe, activist, local governments (Joaquín de Santos from CLTB)
 - o We need a vision on what the CLT could look like ->**CLT network**
- Barcelona, Belgium, UK... charter to the next step by formalizing a European CLT network in order **to shift the CLT into a mainstream option for affordable housing**. Mention of supporting CLT's through bringing the knowledge of existing experience. Notion of scale: how it can be done through big communication campaigns to support such CLT growth?
- Answer: **Action-learning research** with housing developers, housing associations
 - o **UN has recognized CLT as world practice**
- Private developers are interest in some form of partnership

Discussion

- -> Think on what inspires your practices, the things you do , how do you bring CLT in your everyday practice
- Brenda Torpy (CLT Burlington): "I have big curiosity on the way you want to engage the private sector, because you have a different business model that is a conflict with that. How do you integrate them into the work? -> Joaquín de Santos: "The focus of this action research is the data of the network. Working, partnering with everyone but we have some principles that we make clear and are honest with that. Emerging practices and models such as sustainability circularity found in the private sector the CLT is very good in practicing those, together with participation with the residents, innovative practices"
- Sitting down, doing the city plan together with the CLT & market & officials, thinking of the shared spaces, thinking of the site. As policy, changes by encouraging affordable housing, private developers might follow through the CLT model.
- Question: Is it forbidden to sell social housing in Brussels, therefore how do you see a possible collaboration with social housing companies?

- A) The social housing sector, our position, that of housing Europe is: sharing of knowledge. But one interesting example is in France, that of Organismes Fonciers Solidaires – OFS, where there the social housing sells to the market.
- B) Inclusionary zoning before. It is interesting to have mixity of tenures that bring different perspectives. Therefore having a housing ladder, different housing for different situations that could be complementary. We have seen social housing organizations put the expertise that CLT can use to be successful but also CLT can bring knowledge on community-making, social capital of the resident that they can transfer in the social housing. It is interesting for as to invest in social housing but we as CLT, see ourselves building on top of that. **For us housing needs to remain in collective hands.**
- A part of our need is to see how the different angles bring different elements to the parties, professionals, social housing, CLT – bring the stewardship....
- David Ireland (World Habitat): “public feeling about housing in countries is changing. Something needs to be different in **communication** for people to understand it more quickly”
- Answer: You might use the fear and the crisis in our favour? What are the options people have? Provoke conversation – **spreading the word into the popular sectors...** Contradictions leading us to see this gap in housing-→ move to the direction of the CLT’s
 - It is ones of the main objectives, this of communication
- Question: For me is not so clear what is different in the CLT that in other networks that exist such as the anti-eviction movement in Spain. Because there it is made in a clear narrative that this individual problem is actually a collective one. But for CLT? In Barcelona there is no land, so how can we make it? Everyday understanding.... I agree with the discourse but how the network can make this narrative which are the elements (affordable housing, commodification). How do you make common ground between different approaches that have been developing?
 - One organization that is not a CLT but can pick some principles, form allies’ partnerships, see other organizations that they can be looking towards?
- **Alliances between CLT and public administrations are essential because land is expensive**, make flyers for people to inform them, you can help organizations to exist, make seminars. However, that not easy always. In the sense that some organizations do not want to make alliance with anyone. This alliance for me also in terms of communication is that organizations can go to places those public administrations cannot go/touch.
- Question about expropriating the big owners...Berlin campaign to expropriate them. 65 percent was in favour to transform it to CLT model or public model. Would it be good to advocate for this?
- Brenda: it is very difficult to move forward we have to start with the grassroots, once people seek a solution then we can simplify. Making it then a big thing in your associations
- Joaquín de Santos: when people go out and seek a housing, they need neighbourhood organization, grassroots.... there you introduce CLT. That’s how we got the vast majority of people. We hear from the activist/academics that people do not go to them but you have to go to them....
- Question but what about AIS? One of the things we want to advocate is about permanent affordable housing in opposing with the AIS that are successful in attracting housing stock but only for a 9-year managing period. So, a lot of investment but after 9 years we are not sure that it would continue. For us the logic is to make it continue sly affordable...
- Question: provide support infrastructures about funding, peer to peer exchanges is there a model that can be replicated?

- Joaquín de Santos: In terms of support, we do knowledge exchanges, not just funding but also technical advice from CLT network processes. Model of Calico visualization. We started the calico and then worked it backwards to its layers and solutions and partnerships inside it...The important thing is to have a contact, a person to speak to have this initial source, it's very useful as a first resource. The process is also important as the result: we cannot see it as a recipe but as a model where you follow some principles, but you adapt them into a particular context
- Interested in the topic of communication in regard to the European level the translation is possible? because the countries are very different on how to approach people
 - Joaquín de Santos: By being the pioneers, we could be the landmark that attracts people to go and to talk to them, go to Brussels come in touch with us. I think that the first important thing is that you are not alone. CLT was an Anglo-Saxon model but we made it in Brussels, it can be encouraging example. You take some elements you adapt them and come up with something super interesting
 - Brenda: It is a very transferable model. In Vermont we get a lot of our time considering these are the pieces and then people convert it in their context, concretize and people will adapt it themselves.
- Question: Communication if you also explore strategic communication, understand the audience you speak to + agriculture systems for peri-urban, CLT's would be very interesting to look them + can there be some alliance there?
 - Brenda: In us CLT's own agricultural land in a way it is a way to manage commons you can totally apply it to river... the fundamental thing is that land will have used for the common good. Examples of organizations buying land and make it available for the agriculture... same idea the execution would be different
 - The important thing is that the model goes down the few principles and can be applied also to other fields
- Communication: different layers of communication needed
 - Local groups up and running
 - Bigger narrative built: land/housing doesn't need to be for profit , people are part of something bigger , narrative shift at a European model and there is a model to do that-→ CLT