

ASBL Community Land Trust Bruxelles Assemblée Générale statutaire du 3 juin 2014

Ordre du jour

- Présentation et approbation des comptes et du budget
- Décharge aux administrateurs et décharge au commissaire aux comptes
- Présentation du rapport annuel 2013
- La partie statutaire est suivie d'un échange en petits groupes autour des thématiques suivantes :
 - La participation des futurs habitants à la préparation du projet
 - La dimension de quartier des projets CLTB
 - L'implication des membres dans le Conseil d'Administration et l'Assemblée Générale
 - La communication autour du CLTB et la campagne de membres
 - L'attribution des logements et l'implication des candidats-acquéreurs.

Présences

➤ **Membres effectifs :**

Personnes morales : Jean-Marie DESMET / Aurelia VAN GUCHT (Bonnevie ASBL), An DESCHEEMAEKER (Bral ASBL), Carole GRANDJEAN (CIRE ASBL), Philippe VOGLAIRE (Comité de Quartier Jacques Brel), Béatrice FORREST (Convivence ASBL), Bernard CASSIERS (Fondation Pro Rénovassistance), Gilles CARNOY (Habitat & Humanisme), Mustafa CICEK (La Rue ASBL), Lahoussine FADEL (L'Espoir), Katleen VANLERBERGHE / Manu AERDEN (Samenlevingsopbouw Brussel VZW), Colette SWAELENS (Une Maison en Plus ASBL), Karima BOUHJAR (Union des locataires de Forest ASBL)

Personnes physiques : Loïc GERONNEZ, Driss SOUSSI

➤ **Membres adhérents :**

Thomas DAWANCE, Geert DE PAUW, Saida FERESIN, Sophie GHYSELEN, Edith HECQUET, Bénédicte PARMENTIER, Jean-Marie THOMAS, Guy VAN BEECK, Isabelle WIAUX

➤ **Membres candidats-acquéreurs :**

Raphaël ANTOINE, Catherine ANTOINE, Malika BEN HAMMOU, Annick-Françoise DEURODE, Aissa DMAN, Nour-Eddine DMAN, Marie-Ange KELLENS, Jocelyne KIYAGO, Solo KONE, Liliana MEDINA, Cédric MICHALON, Denise Mabaka MONINGA, Christiane MPOLESHA NGALULA, Jacqueline MUKAMUSANA, Vestine MWUHBHAMANA, Chantal NDAYIGENDAKO, Rachid OUALI, Ahmadou SOW, Jeanne TSHAMA NGOIE, Aimé ZODEOUGAN

➤ **Invités :**

Lionel DEBRIEY (membre du CA), Emily CLISSOLD, Inge GOOSSENAERTS, Géraldine MOUREAU, Julienne NIBIGIRA, Dorine NTAMAGENDERO, Olivier RONSMANS (réviseur)

➤ **Excusés :**

Kurt CUSTERS (procuration à Carole Grandjean), Céline DUTRY et Caroline DAVREUX - ASBL Habitat et Rénovation, Bart LARSY (procuration à Carole Grandjean), Marc MAHIEU, Periferia ASBL.

1. Présentation et approbation des comptes annuels

Les comptes annuels 2013 de l'ASBL CLTB sont présentés par Mr Ronsmans, réviseur d'entreprise (voir documents en annexe). Ils sont approuvés à l'unanimité et décharge est donnée aux administrateurs et au commissaire aux comptes.

2. Présentation et approbation du budget 2014

Le budget 2014 de l'ASBL CLTB est présenté par Thibault Leroy, coordinateur administratif et financier de l'ASBL (voir documents).

Quelques points d'attention :

- Augmentation des charges en 2014 due à :
 - o une augmentation de la consommation de mazout pour le chauffage des locaux
 - o un agrandissement de l'équipe (ETP presque doublé)
 - o une augmentation générale des activités de l'ASBL.
- Les différents subsides sont confirmés.
- Une augmentation des cotisations est prévue dans le futur, grâce à une campagne de membres.

Le patrimoine immobilier n'est pas inclus dans l'analyse car il fait partie des comptes de la Fondation d'Utilité Publique Community Land Trust Bruxelles. Il serait intéressant de prévoir une courte présentation du patrimoine immobilier lors de la prochaine Assemblée Générale.

Le budget est approuvé à l'unanimité et décharge est donnée aux administrateurs et au commissaire aux comptes.

3. Présentation du rapport d'activités 2013

Le rapport d'activités 2013 de l'ASBL CLTB est présenté par Geert De Pauw, coordinateur.

Une vue d'ensemble est donnée des différents projets de logements et des différentes études de faisabilité en cours ou réalisées.

Au niveau de l'organisation interne, l'évolution de la Plateforme CLTB vers une nouvelle structure constituée de l'ASBL et FUP CLTB est expliquée. L'équipe actuelle de l'ASBL est également présentée.

La séance est levée à 18h30 et se poursuit par des tables d'échange en petits groupes.

4. Tables d'échange

L'objectif est:

- d'avoir un retour des membres sur le travail effectué
- d'avoir leur vision sur certaines questions que le CLTB se pose
- de faire des propositions concrètes et de développer de nouvelles pistes
- si possible, de former des groupes de travail.

Table 1 : La participation dans les projets Vandenpeereboom en Verheyden

- **Participants** : plus de 15 personnes
Associations partenaires, futurs habitants des projets Vandenpeereboom (VDPB) et Verheyden, un habitant de « l'Espoir » / rue Fin, candidats-acquéreurs, équipe CLTB (Yannik et Lorella)
- **Trois témoignages**

Fadel, rue Fin / projet « L'Espoir » (projet pilote, avant le lancement de l'ASBL CLTB)

« Au début, c'est un peu comme un rêve car les choses sont assez vagues, peu concrètes. Puis, après de nombreuses réunions et des ateliers - et après beaucoup de temps-, on voit enfin les résultats. C'est comme à l'école, on apprend beaucoup. Au début, on est timide. Mais, avec le temps, on prend sa place ... »

Ce que représente le projet :

- Un bâtiment passif avec 14 logements.
- Des logements accessibles grâce à l'emprunt au Fonds du Logement et à l'épargne.
- Des logements décents.
- Une vie collective avec l'Assemblée des Copropriétaires, un potager collectif.
- Un projet qui peut apporter un souffle au quartier : fêtes, appels à projets, quartier vert, quartiers durables citoyens. Globalement, il s'agit d'une amélioration d'un quartier « difficile » vers plus de convivialité, plus de propreté ...

Driss, Vandenpeereboom

Ce que représente le projet :

- La création de liens avec le quartier : visites, fêtes, contacts avec les futurs voisins, rencontre des associations de quartier ...
- La rencontre entre futurs cohabitants : on apprend à se connaître avant d'habiter à proximité (dans l'immeuble et dans le quartier).
- Apprendre à accepter les différences et entretenir un esprit de famille entre les futurs cohabitants.
- Une aide des associations pour les ateliers et pour un accompagnement individuel des familles.
- L'organisation d'ateliers d'architecture autour du projet « Dessiner sa maison » (matériaux, jardin commun, espaces partagés ...). Les informations recueillies ont été regroupées dans un document de recommandation mettant en avant les divergences de goûts et les contradictions. Le document est joint au cahier des charges et devrait donc être pris en compte par l'architecte, qui devra directement répondre aux besoins réels. Cela permet aux futurs habitants de s'approprier le projet, leur propre logement et à débiter une copropriété harmonieuse.
- Un projet collectif, pas individuel.

Samir, Verheyden

« Le projet CLTB est un projet social : c'est un retour à l'ancien système d'habitat - un modèle connu dans nos pays d'origine - qui était basé sur la famille et l'entraide. C'est une sorte de famille ... »

« Il s'agit de vivre ensemble avec les autres, de s'adapter entre voisins. C'est différent des logements sociaux où on ne se connaît pas, ce qui entraîne souvent des situations conflictuelles. Ici, on apprend à résoudre les problèmes et à identifier les besoins de la maison et du quartier. »

« C'est un projet de longue haleine. Je cherchais à acquérir un logement dans le privé depuis 2007. J'ai suivi les débuts du CLTB (depuis 2009) et le projet se concrétise enfin en 2014 ! C'est long mais c'est aussi une formation. Les ateliers permettent de donner les moyens à chacun d'intervenir à différentes étapes du projet (juridique, administratif, architectural ...). Avec les compétences que j'ai acquises, je suis maintenant parfois sollicité par des amis pour de l'aide sur des questions immobilières (bâtiment, propriété,...). »

➤ Quelques pistes de réflexion et questions :

- Le montage des projets CLT prend du temps :

- Oui, mais c'est parfois pareil dans le privé (achats groupés ...).
- Les premiers projets essuient les plâtres de la création du CLTB, les futurs projets pourraient prendre un peu moins de temps.
- Les ateliers sont réalisés durant ce délai (ce qui sous-entend la question : « Est-ce que les ateliers rallongent le délai ou est-ce que le délai est l'occasion de faire les ateliers ? »). Attention : Cette table de discussion pourrait donner l'impression qu'on veut remettre en question la participation dans les projets. Ce n'est certainement pas le cas mais le projet Mariemont par exemple pose des questions à ce sujet. La participation doit rester à la base de la « philosophie » du CLT.

- Le CLT c'est bien **plus que du logement**.

Le processus de participation mis en place ne sert pas uniquement à acquérir un logement mais sert aussi à créer des liens avec le quartier et à développer des projets et des collaborations avec les voisins.

Remarque : Pour le projet Mariemont, la participation se situe à un autre niveau puisque le projet est déjà construit et que les habitants vont directement emménager. Il faudrait donc identifier un minimum indispensable pour que la philosophie CLT soit bien comprise et prise en compte par les futurs cohabitants de ce projet.

Table 2 : la dimension de quartier

- **Participants** : une dizaine de personnes
Philippe Voglaire, Loïc Géronnez, associations partenaires, futurs habitants des projets VDPB et Verheyden, équipe CLTB (Thomas)
- **Comment créer des liens avec le quartier ?**
 - **Tout commence par une fête ...**

Dans le projet « Arc-en-Ciel », une des propositions était d'organiser un barbecue festif. Mais il faut bien entendu que les voisins réagissent à l'invitation. C'est au début que les futurs habitants doivent faire un effort. Se présenter pendant une fête par exemple, est important car ces occasions facilitent le premier contact. Si on ne s'est pas présenté, ça crée de la méfiance.

« Lorsqu'Emilienne a emménagé dans son appartement, la vieille voisine est allée trouver la police parce qu'elle avait peur de ces Africains. Emilienne est allée lui rendre visite, lui a proposé de contacter ses anciens voisins et lui a dit qu'elle pouvait lui rendre service si elle voulait. Maintenant, les relations sont excellentes ! »
 - **Une bonne occupation des lieux** : une occupation même précaire des espaces achetés est déjà un moyen de contact et d'implication du quartier.
 - Malgré l'occupation précaire des locataires à Verheyden, l'implication du quartier reste limité. Petit à petit, le bâtiment et le jardin prennent vie. Chaque occasion crée de nouveaux liens et facilite les rencontres. L'occupation des lieux est très importante. Il faudrait vraiment obtenir la permission d'occuper les lieux à Vandenpeereboom.
 - Dans chaque projet, on essaie qu'un lieu reste commun, ne soit pas attribué à du logement. Il faut demander l'avis du quartier sur ce que ce lieu pourrait devenir. Pour Verheyden, le premier contact avec les habitants du quartier a été de leur demander ce qu'ils voulaient faire du rez-de-chaussée. La demande a été clairement exprimée pour une salle polyvalente (ciné-club, repas de quartier ...), puisque c'était l'attribution d'origine de cet espace commun. Lorsque le projet a évolué, des voisins se sont fâchés, certains jusqu'à ne plus participer aux activités du Comité de quartier.
 - Les futurs habitants du projet « Arc-en-Ciel » n'ont pas impliqué les voisins dans leur réflexion. En revanche, ils ont lancé un groupe de travail pour réfléchir aux liens avec le quartier.
 - **Former un groupe de travail**
 - Des habitants ne pourraient-ils pas rejoindre ce groupe de travail ?
 - Dans le futur, il faudrait impliquer davantage les habitants du CLTB dans l'accompagnement des habitants d'autres implantations CLT. Une idée serait de constituer un groupe de travail transversal de tous les projets, de mettre en place un groupe 'quartier' inter implantations.
 - Réaliser une fresque sur les clôtures de chantier des futures habitations.
 - **Implication du quartier dans les choix architecturaux**
 - Pour l'extérieur uniquement : les voisins doivent aussi pouvoir donner leur avis sur les aspects 'façade' et sur les aspects du bâtiment en lien avec l'extérieur. Ils pourraient avoir un rôle pondéré pour ces parties du marché.
 - Avec ou sans participation dans le processus de décision ?
 - Cela pose pas mal de problèmes à cause des procédures d'attribution de marché, etc.

- Ce sujet n'a pu être développé faute de temps, mais paraissait important aux yeux de tous.

➤ **Analyse SWOT**

Forces	Faiblesses
<p>Verheyden :</p> <ul style="list-style-type: none"> - occupation précaire pour impliquer le quartier - montrer que le bâtiment prend vie <p>Vanderpeereboom :</p> <ul style="list-style-type: none"> - volonté de la part du Président du Comité de quartier d'organiser un barbecue - déjà une série de contacts pris avec le quartier - mettre en place un groupe quartier au sein d'« Arc-en-Ciel » <p>Général :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sensibiliser les futurs occupants à la relation avec les voisins - lancer un appel à projet sur l'occupation 	<ul style="list-style-type: none"> - pas facile, manque d'énergie - par expérience, on démarre avec beaucoup de rêves et d'attentes et on est ensuite confronté au possible.
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - comment dépasser la première réaction du quartier ? (cf. « Ouf, du logement social ! ») - créer des occasions pour se présenter 	<p>« Ils ne devraient pas avoir peur car ils seront propriétaires. »</p>

Table 3 : implication des membres dans l'Assemblée Générale et le Conseil d'Administration

- **Participants** : environ 10
Associations partenaires, Bernard Cassiers (Administrateur CLTB), équipe CLTB (Geert et Yseult)
- Rôle de l'AG : un **organisme de contrôle** du travail effectué.
 - Le CA se réunit plusieurs fois par an pour traiter les questions sensibles (ex : Les enfants peuvent-ils hériter de la propriété ou doit-on les obliger à revendre le bien CLT ?). Les décisions sont ratifiées par l'AG. Il faut donc veiller à une vulgarisation des contenus pour que tout le monde puisse suivre.
 - L'avis des futurs habitants est importante (ex : travail de réflexion avec les habitants et le notaire pour la question du bail emphytéotique ou en fonction de la superficie).
- **Place des futurs habitants dans l'AG**
 - Les AG statutaires sont souvent très techniques (présentation financière, immobilier, ...).
 - Afin d'assurer des réunions de qualité et utiles pour tous, il serait utile de prévoir des séances de préparation avec les habitants (court débriefing CA précédent, introduction des sujets ex : contrats de quartier). Les habitants pourraient ainsi se créer une base de données d'informations utiles pour eux.
 - Les futurs habitants représentent cinq sièges sur quinze dans le CA. Parmi eux, deux personnes des associations sont prévues pour les 'coacher' lors des réunions.
- Veiller à donner une **place** aussi bien **aux anciennes** associations membres de la Plateforme CLT qu'aux **nouvelles associations**.
 - Les associations de la plateforme sont toutes restées membre de l'AG.
 - Comment le CLTB choisit-il ses partenaires pour les différents projets ? Des appels à projets sont-ils lancés auprès des associations pour donner à tout le monde la chance de participer ? Des réunions sont prévues dans le cours de l'année avec chaque association pour identifier les projets sur lesquels elles veulent collaborer.
 - Il faut dans un premier temps **avancer sur les questions de fond** (juridique, projets,...) avant de donner plus de **place au participatif**.
- **Objectif d'expansion des membres adhérents** pour faire poids face au monde politique.
- Réel souhait des membres adhérents de **s'impliquer plus dans l'organisation** journalière.

Table 4 : campagne de membres et communication

- **Participants** : environ 10 personnes
Carole Grandjean (Présidente CLTB), Comité de suivi « Arc-en-Ciel (Bademba Bah), équipe CLTB (Sophie)
- **Objectifs** de communication : faire connaître le CLTB (plus de visibilité médiatique), augmenter et diversifier notre liste de membres adhérents et les inviter à s'investir à nos côtés.

Question de Marie Wastchenko: Est-ce plus important de montrer publiquement qu'on a beaucoup de monde avec nous (via un grand évènement public très rassembleur qui témoigne de notre capacité à mobiliser) ou augmenter notre nombre de membres (via l'organisation de plein de petits évènements), Pour Carole Grandjean, ce n'est sans doute pas l'un contre l'autre, les deux démarches sont utiles.

- Certains groupes de travail spécifiques peuvent facilement être portés par des bénévoles (ex. récolte de fonds à travers la plate-forme de financement [Growfunding](#))
- **Trouver des « lieux » pour faire connaître le CLTB**
Activer les différents **réseaux** des membres et toucher de nouveaux publics.
 - **Ecoles : d'architecture, d'urbanisme, de sociologie, d'assistants sociaux ...**
 - La Cambre : via Marie Ange Kellens, membre CLT (veut bien assurer le relais + sa fille qui y est actuellement étudiante).
 - Saint-Luc : via Edith Hecquet, membre et voisine du CLT (peut également faire le relais, se renseigner pour voir qui seraient les personnes à contacter).
 - Ecoles d'architecture : via Sophie Ghyselen
 - Ecole sociale de la rue de l'abbaye : via Carole Grandjean
 - Institut de santé publique UCL : via Carole Grandjean
 - À compléter
 - **Autres idées**
 - Zinneke parade : via Marie-Ange Kellens
 - Micromarché : via Marie-Ange Kellens
 - association d'éco conseillers : via Marie Ange Kellens
 - Grande Mosquée du Cinquantenaire : via Malika Ben Haddouch (candidate acquéreuse)
 - Activité de la Maison de Quartier Bonnevie pour présenter le CLT et faire un appel à membres : Solo Kone, candidat acquéreur.
 - Terres en vue (CLT version agricole) : via Bénédicte Parmentier
 - Réseau des Gasap : via Bénédicte Parmentier
 - Infor femmes
 - inviter les membres actuels à en parler autour d'eux.
 - Rassembler 25 artistes dans un lieu qui invitent leur propre public (toucher de nouveaux réseaux).
- **Former un groupe d'animateurs/-trices pouvant animer des ciné-clubs autour du film « terrain à ne pas vendre »**
 - Marie-Ange Kellens et Edith Hecquet sont d'accord de participer à ce groupe et de devenir animatrices autour du film « terrain à ne pas vendre » ; ceci après un briefing/coaching par une personne plus expérimentée. Bademba Bah est également prêt à participer.

- Carole Grandjean anime régulièrement des réunions d'information sur le CLTB mais n'avait jusqu'ici pas de carte de membre avec elle et se contentait de donner le numéro de téléphone du CLT (ce qui ne suffit pas pour attirer de nouveaux membres).
- Importance des **outils** de communication
 - les outils existants : blog, newsletters, vidéos, cartes de membre à vendre.
 - les outils à développer
 - un kit d'animation pour les partenaires (Edith Parmentier) : inclure des flyers de présentation du CLTB, des cartes de membres, des CD ou clés usb avec le(s) film(s) et différents supports vidéo.
 - un kit d'accueil pour les nouveaux membres (Yseult)
 - mettre en lumière des questions techniques ('la question du mois' dans la newsletter par ex.)
 - représentations graphiques (Bénédicte Parmentier).
 - mettre en place une mini formation : Carole Grandjean veut bien assurer le jour-même mais a besoin d'un relais dans l'équipe pour les invitations.
 - démarrer avec les outils existants et améliorer ou diversifier avec l'expérience.

Table 5 : candidats-acquéreurs et attribution

- **Participants** : une dizaine
Associations partenaires, Inge Goossenaerts, candidats-acquéreurs, équipe CLTB (Thibault Elsa)
- **Introduction** : Nouveau système d'inscription et d'attribution, premières réunions d'inscription, épargne, nombres d'inscrits,...
Lors de l'attribution d'un logement CLT : critère d'ancienneté + respect conditions d'accès
L'ancienneté est perdue lors de l'acquisition d'un bien, ou lors du désistement d'un groupe projet dans lequel on était formellement engagé.
- Questions de candidats-acquéreurs:
 - Si l'appartement que j'ai acheté devient trop petit, puis-je le revendre ?
 - En cas de divorce, que se passe-t-il pour le partenaire ou les enfants inscrits comme candidats-acquéreurs ?
 - Peut-on rester candidat si on est déjà propriétaire ?
 - Que se passe-t-il si le candidat change de catégorie (niveaux 'logement social') pendant la procédure d'attribution ?
 - Comment se passe la négociation avec le Fond du Logement (quel montant épargne nécessaire) ?
- Est-ce qu'il faut essayer d'avoir plus de candidats-acquéreurs ?
En tous cas, plus que pour l'instant. Mais les candidats-acquéreurs sont surtout préoccupés par les délais avant d'avoir un logement (cf. infra).
Est-ce que demander aux candidats-acheteurs d'épargner, de suivre des formations, etc, n'est pas trop demander ?
Pas forcément. (NDLA les candidats acquéreurs présents sont déjà membres de groupes d'épargne).
- Est-ce qu'il y a moyen de donner plus de contenu, de sens, à ce membership ? Les invitations à l'AG sont les bienvenues.
- Quel type de formations est utile ?
Formations sur la copropriété, sur le budget, sur l'énergie... Voir quelles formations peuvent être combinées avec celles des groupes d'épargne.
- Est-ce que le temps d'attente actuel est raisonnable ?
C'est le principal enjeu des candidats acquéreurs, et plus particulièrement de ceux qui craignent de sortir des conditions de crédit du Fonds du Logement.

Le CLTB précise qu'il n'y a pas de limite d'âge pour devenir acquéreur d'un logement CLTB, mais qu'il faut être en mesure de payer la contribution requise. Ce qui passe le plus souvent par un crédit hypothécaire.

À choisir, les candidats-acquéreurs présents accordaient encore plus d'importance à la rapidité de la procédure qu'à la démarche participative.

- Est-ce qu'on peut encore donner d'autres rôles aux candidats-acheteurs ?
Pas évoqué.