

Community Land Trust Bruxelles

Rapport annuel 2019

1. Equipe, CA, bénévoles, partenaires, etc.

1.1. Equipe

Une équipe de travailleurs dynamique et professionnelle se mobilise jour après jour pour le CLTB. Les personnes suivantes ont fait partie de l'équipe en 2019, que ce soit à plein temps ou à temps partiel, durant l'année entière ou une partie de l'année :

Laura Baets, Arthur Cady, Frédéric Camberlin, Anna Chiambretto, Gerardo Cornejo, Geert De Pauw, Joaquin de Santos, Emilie Debatty, Alessandro Falagario (stagiaire IVY), Silvia Genucchi, Sophie Ghyselen, Mary Gillet, Albert Lemaistre (stagiaire IVY), Thibault Leroy, Vincent Leroy (stagiaire IVY), Emilie Lolivier (stagiaire IVY), Rizlène Ouhsine, Lorella Paziienza, Yannik Rihoux, Els Silvrants-Barclay, Houssainatou Sow, Yseult Stiernet, Evangelia Tsiala (stagiaire) et Anne-Laure Wibrin.

1.2. Conseil d'administration

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

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

Tsevi ADOMAYAKPOR (habitant du projet Le Nid), Maria-Elvira AYALDE (CIRE asbl), Massandje BAMBA (groupe-projet Arc-en-Ciel), David CORDONNIER (représentant du cabinet du Ministre-Président Vervoort), Sandrine COUTURIER (Convivence-Samenleven asbl), Pierre DENIS (Logement pour Tous asbl, président), Aissa DMAM (habitant du projet L'Ecluse, trésorier), Marc MAHIEU (représentant du cabinet du Ministre Vanhengel), Marie Claire N'DIBU BAKALUMANA (candidate propriétaire), Stéphanie PAULISSEN (représentante du cabinet du Ministre Gosuin), Silvia ROLLO COLLURA (Une Maison en Plus asbl), Viviane SCHOLLIERS (représentante du cabinet de la Ministre Fremault, secrétaire), Arlette TSHIBEMBA (candidate propriétaire), Laura VAN EECKHOUT (représentante de la secrétaire d'Etat Debaets) et Philippe VOGLAIRE (comité de quartier Jacques Brel).

Quant au CA de la Fondation d'Utilité Publique, il était composé de :

Pierre DENIS (Logement pour Tous asbl), Aissa DMAM (habitant du projet L'Ecluse), Loïc GERONNEZ (expert/militant), Liliane MWITENDE (habitante du projet L'Ecluse), Stéphanie PAULISSEN (représentante du cabinet du Ministre Gosuin), Isabelle PHILIPPE (Crédal asbl), Viviane SCHOLLIERS (représentante du cabinet de la Ministre Fremault), Wim SMET (représentant cabinet du Ministre Smet) et Arlette TSHIBEMBA (candidate propriétaire).

Nous tenons à remercier An DESCHEEMAERKER et Driss SOUSSI, administrateurs sortants, pour leur contribution au succès du CLTB.

1.3. Bénévoles

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

l'organisation de toutes sortes d'activités. Sans eux/elles, nous n'aurions pas pu atteindre nos objectifs ambitieux.

1.4. Partenaires

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

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

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

Le projet CALICO est un partenariat avec Bruxelles Logement (Région de Bruxelles-Capitale), VUB (Cosmopolis et Belgian Ageing Studies), Pass'âges, Angela D, Perspective.Brussels (Région de Bruxelles-Capitale), EVA bxl et le CPAS de Forest.

Le projet SHICC est un partenariat avec la Ville de Lille, CLT Gent, National CLT Network England and Wales, CLT London et le FMDV.

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

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

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

Le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) développe des projets de logement perpétuellement abordables pour les personnes à revenus limités, sur des terrains communs. Mais, au-delà des logements, le CLTB co-construit également avec les habitants et les associations de terrain une ville juste et inclusive. Le CLTB est donc un développeur immobilier social qui offre une réponse innovante et durable à la crise du logement.

Le modèle CLT repose sur trois prémisses : (1) les terres doivent être considérées comme la propriété collective de la communauté ; (2) l'accès au logement est un droit essentiel dans la lutte contre la pauvreté et pas un outil d'investissement ; et enfin, (3) le fait de vivre ensemble sur un terrain commun responsabilise les individus et renforce les quartiers.

Comment ça marche?

Nous séparons le terrain des briques. Le CLTB achète des terrains pour y développer des projets de logement. Ces terrains sont retirés du marché et deviennent la propriété de notre fondation, qui est dirigée par la communauté. Les logements développés sur ces sont vendus à des personnes à faibles revenus. Grâce aux subventions et aux dons dont nous bénéficions, les logements coûtent en moyenne 40% moins cher.

Ces logements restent abordables génération après génération. Les propriétaires peuvent revendre leur appartement, mais à un prix de revente limité. Les logements restent ainsi abordables à long terme. Les investissements initiaux restent ancrés dans les terrains du CLTB et sont donc actifs pendant plusieurs générations.

Partager la terre, c'est aussi construire une communauté. Le CLTB associe activement les acquéreurs/euses au développement de leur projet de logement dès le début du processus. En collaboration avec des organisations locales, ils/elles ouvrent le projet au quartier en intégrant des équipements publics tels qu'un jardin public, un centre communautaire, une crèche, etc. La communauté devient un micro-incubateur et un catalyseur pour des projets et expériences dans les domaines de la mobilité urbaine, de l'écologie, de l'économie circulaire, du soin (intergénérationnel ou autre) aux personnes, etc.

Le CLTB est la communauté qu'il cherche à responsabiliser et capaciter. Les personnes qui s'inscrivent sur notre liste d'attente pour acheter un logement deviennent automatiquement membres. Elles ont immédiatement une voix - et un vote - sur l'avenir du CLTB, dont elles font officiellement partie. Elles comptent pour un tiers de la représentation dans tous nos organes décisionnels formels, de même que les représentant-es du corps politique et les représentant-es de la société civile. Nos habitant-es sont donc des partenaires à part entière.

2. « On Common Ground »

Les 3 et 4 juin 2020, Bruxelles sera pour quelques jours le centre du monde des Community Land Trusts (CLT). Avec toute une série de partenaires, nous organisons une rencontre internationale sous le nom de « On Common Ground », où se retrouveront des habitants, des volontaires, des chercheurs et des travailleurs des Community Land Trusts d'Amérique du Nord et du Sud, d'Afrique, d'Asie et d'Europe. Ces dernières années, le modèle CLT est en train de conquérir le monde, et le CLTB contribue pleinement à cet élan. Nous montrons que c'est possible, car en quelques années seulement, nous sommes parvenus, à partir d'une idée abstraite, à devenir un partenaire solide mais toujours innovant en matière de politique du logement à Bruxelles. Ce succès est en grande partie dû au soutien de la Région de Bruxelles-Capitale. Le fait que le nouveau gouvernement de Bruxelles s'engage à renforcer son soutien nous permettra de continuer à nous développer et à aider de plus en plus de personnes à trouver un logement abordable.

La rencontre internationale de juin s'inscrit dans une longue tradition de coopération et d'échange qui caractérise le mouvement CLT. La coopération constitue également la base de nos propres activités. Des dizaines d'associations nous aident sur le terrain à développer nos projets, et de nombreux/ses membres et bénévoles donnent un coup de main lors de nos activités.

Avec la création d'une coopérative foncière, que nous prévoyons avant la fin de cette année 2020, nous voulons porter cette coopération à un niveau supérieur. Cette coopérative deviendra une plateforme soutenue et financée par les citoyen·nes et les associations qui mettra des terrains à disposition pour des projets dont la ville a besoin.

Lors de la conférence en juin, nous pourrons fièrement montrer à nos visiteurs/ses internationaux/ales nos deux projets-pilote récemment achevés : Arc-en-Ciel à Molenbeek et Le Nid à Anderlecht. Nous les inaugurerons officiellement le 4 avril, une étape importante pour les résidents, qui ont été intensivement impliqués dans les préparatifs pendant de nombreuses années, mais aussi pour le CLTB, étant donné que notre parc immobilier s'élève maintenant à 49 logements. En même temps, il y a encore plus d'une centaine d'autres logements planifiés ou en cours de réalisation. Une goutte d'eau dans l'océan de la crise du logement ? Peut-être, mais nous nous appuyons sur l'espoir que, grâce à ces expériences, nous pourrions continuer à nous développer dans les années à venir.

Il y a donc lieu de célébrer cette année. Nous espérons vous rencontrer à l'une de ces occasions.

3. De nouveaux logements sortent de terre

3.1. Deux projets de logement importants finalisés

Les projets Arc-en-Ciel (rue Vandenpeereboom à Molenbeek) et Le Nid (rue Verheyden à Anderlecht) ont été achevés. Notre portefeuille s'est ainsi enrichi d'un total de **39 nouveaux logements et 2 locaux associatifs**. Il s'agit des deux projets-pilote du CLTB, qui ont été adoptés par la Région après la création du CLTB en 2013. Les habitant·es du Nid ont emménagé dans leur maison en septembre 2019, ceux/celles d'Arc-en-Ciel le feront en février 2020.

Si on gagne, on gagne ensemble

Début 2020, Driss et sa famille déménagent vers leur nouvel appartement dans le projet Arc-en-Ciel à Molenbeek, après 5 ans de préparations intenses. Driss est une des chevilles ouvrières du Bazar Festival, organisé par les futur·es habitant·es pour créer des liens avec leurs voisin·es. Il a également été membre du conseil d'administration du CLTB pendant plusieurs années.

« Je suis actif dans le CLTB depuis le tout début. C'était un ami, un habitant du projet L'Espoir, qui m'en avait parlé. Quand j'ai entendu que le CLTB allait construire des logements pour des gens qui habitent des appartements insalubres et qui payent trop cher, j'ai aimé cette idée. Assez vite, je me suis proposé pour rentrer dans le CA. Je voulais apprendre des choses et défendre les familles qui vont acheter.

Il y a un grand problème de logement à Bruxelles. 40.000 familles sur la liste d'attente pour un logement social, vous trouvez ça normal ?

On était bien dans notre appartement à Schaerbeek, mais quand l'ancien propriétaire est décédé, une société a racheté l'immeuble. Tout le monde a eu son préavis, même des personnes âgées qui habitaient là depuis plus de 30 ans. Quelque mois après, je suis passé pour voir à qui ils avaient loué. C'était un groupe d'étudiants. Le loyer avait augmenté de 800€ à 1300€, alors qu'ils avaient juste donné une couche de peinture. Vous savez comme c'est difficile quand vous recevez votre préavis et que vous devez aller chercher un nouvel appartement pour la famille ? Surtout si vous êtes un étranger. Quand vous avez une famille nombreuse et que vous avez reçu un préavis, vous ne dormez plus...

Du moment où j'ai su que j'allais devenir propriétaire, je savais que je n'allais plus jamais vivre cette angoisse. « Ça va être chez moi, je me disais, je vais me sentir bien ». Et ça fait déjà quelques années que je me sens bien, depuis que je suis dans le groupe Arc-en-Ciel. Je connais déjà mes futurs voisins et je sais que ça va bien se passer. Il y a des Espagnols, des Marocains, il y a des Guinéens, des Russes, des gens d'Amérique du Sud, il y a des musulmans et des catholiques.

Mon engagement pour le CLTB, je ne l'ai pas fait pour moi. Au début je n'y croyais pas encore. Je me disais : « même si moi je ne serai pas propriétaire, ça va aider peut-être mes enfants, ou ça va aider les autres. Si on gagne, on gagne ensemble ». »

3.2. A la recherche d'architectes pour quatre de nos projets

En 2018, le CLTB s'est autonomisé en prenant en main la maîtrise d'ouvrage. Un grand travail préparatoire a ainsi été lancé, en concertation avec le bMa (Bouwmeester - Maître architecte), afin d'établir une méthode de gestion des marchés publics : il a fallu élaborer une procédure d'appel d'offres adéquate, rédiger notre cahier des charges-type, etc. 2019 a été l'année-test pour cette procédure, avec le **lancement de 4 marchés publics** : pour le projet de la rue du Transvaal (Anderlecht), la mission d'auteur de projet a été attribuée à PTArchitecten et la demande de permis d'urbanisme a été introduite fin 2019 ; pour les projets chaussée d'Anvers (Quartier Nord - Ville de Bruxelles), rue Abbé Cuyllits (Anderlecht) et rue du Tivoli (Laeken - Ville de Bruxelles), les procédures d'attribution de la mission d'auteur de projet sont en cours. Ainsi, **60 nouveaux logements et deux espaces communautaires** se concrétiseront les années à venir.

3.3. Un nouveau projet de logement sur les rails

Avec l'aide d'un subside d'investissement de la Région, nous allons développer deux immeubles dans l'îlot formé par la rue de l'Indépendance et la rue Ransfort à Molenbeek. Il s'agit d'immeubles dont le chantier en est déjà à une phase très avancée. Ce sont donc **22 nouveaux logements** qui se rajoutent à notre portefeuille et qui pourront être habités, si tout va bien, d'ici la fin de l'année 2020.

3.4. CALICO : un projet expérimental d'habitat solidaire

Dans le projet CALICO, soutenu par l'Europe, nous expérimentons des nouvelles formes de habitat groupé, avec toute une série de partenaires. Ce projet a plusieurs particularités : il accorde une attention particulière aux enjeux liés au genre, il favorise de nouvelles formes de solidarité et de soins informels intégrés dans le quartier et il abrite une maison de naissance et de mourance. Une maison de mourance est un espace accueillant où les personnes qui souhaitent mourir chez eux, mais qui n'ont pas la possibilité de rester dans leur domicile, peuvent passer leurs derniers jours, avec un accueil, une présence et la mise en contact avec des soins à domicile de première ligne et palliatifs, ainsi qu'un réseau de bénévoles. Le projet CALICO comportera également des appartements à louer, ce qui est aussi une première sur des terrains du CLTB. Finalement, deux appartements seront des logements de transit, qui serviront à loger des ménages risquant de se retrouver en situation de sans-abrisme. Les travaux de construction ont démarré et tous les partenaires ont commencé à attribuer leurs logements. Le projet comprend **34 logements au total, dont 12 gérés par le CLTB**. Il devrait aboutir en 2021.

3.5. Des nouveaux groupes-projet

Ces dernières années nous ont montré que réunir les futur-es habitant-es de nos projets au sein de groupes-projet bien avant l'emménagement et de les faire participer à l'élaboration de nos projets était essentiel. Cependant, nous avons également appris qu'il ne faut pas commencer trop tôt, afin de raccourcir la période de préparation du projet. Désormais, le groupe-projet n'est plus constitué lors de l'achat du terrain, mais quelques années plus tard, après l'obtention du permis d'urbanisme. L'année dernière, **17 logements ont été attribués**. Le groupe-projet Arc-en-Ciel a été complété et les bases des groupes-projet Indépendance et CALICO ont été posées. Un deuxième appel à candidatures pour ces 3 projets sera lancé début 2020.

3.6. Les ArchiLabs

Etant donné que les groupes sont constitués à un stade ultérieur, nous avons dû chercher une nouvelle façon d'impliquer les habitant-es et les voisin-es dans la conception de nos projets. Les « ArchiLabs » sont la réponse. Au début de chaque nouveau projet, nous organisons une série d'ateliers impliquant des résident-es d'autres projets du CLTB, des candidat-es-propriétaires, des voisin-es, des organisations partenaires et d'autres parties prenantes. Ce groupe réfléchit au programme et au cahier des charges, participe à l'analyse des offres pour choisir les architectes, puis à l'adaptation des plans de construction.

Ma ville de cœur

Marie-Ange était en recherche, depuis plusieurs années, de nouvelles manières d'habiter la ville. Elle a découvert le concept du CLT lors d'une journée organisée par l'asbl Habitat & Participation et s'est inscrite aussitôt. Elle a été convaincue des caractéristiques d'un CLT, notamment par le fait que les habitant-es participent à la création de leur lieu de vie. En octobre 2019, le CLTB lui a attribué un logement dans le projet CALICO. Pour la première fois, le CLTB met en location des petits appartements destinés à des membres âgés de plus de 55 ans, qui ont difficilement accès à la propriété parce que les banques sont réticentes à leur prêter de l'argent. Maman de deux enfants dont le plus jeune est étudiant, Marie-Ange va pouvoir louer un appartement à un tarif adapté à ses moyens.

« Je récolte maintenant le fruit de mes rêves semés depuis une quinzaine d'années. CALICO, c'est un projet qui intègre l'humain. Chacun avec ce qu'il est, à son âge, avec sa culture, apporte quelque

chose. Ça apporte une énergie ! Ça permet de penser à de nouvelles solutions qu'on n'aurait pas trouvées seul, dans un bureau.

Vivre chez soi, dans son propre logement, mais ensemble ; vivre dans un projet intégré dans le reste du quartier, recréer les liens, construire la ville pour que chacun y trouve sa place, pour moi, c'est vers là qu'il faut aller, qu'il faut essayer d'innover. C'est aussi un travail, un engagement qui apporte énormément.

Je suis originaire de Bruxelles (ma ville de cœur), j'y ai vécu pendant 35 ans. Depuis la naissance de mon fils, j'habite à Leuven. Mais depuis longtemps, je souhaite revenir vivre à Bruxelles. Le CLTB m'en donne l'opportunité en m'attribuant un appartement d'une chambre en location, dans CALICO. »

3.7. Réflexion sur la construction évolutive

Dans le cadre d'une recherche-action menée par le bureau d'architectes Dogma à Bruxelles, Londres et Helsinki, nous avons réfléchi à une nouvelle façon de construire qui soit adaptée aux nouveaux besoins de l'habitat. Cette recherche a donné pour résultat un modèle qui permet aux habitant-es d'adapter leur logement à de nouvelles situations familiales. Une première tentative de mise en pratique de ce modèle à travers un projet concret n'a pas réussi, mais nous sommes confiant-es que nous trouverons d'autres occasions pour expérimenter avec ce modèle d'habitat évolutif.

3.8. Lancement d'une cellule copropriété

Comme de plus en plus de nos logements sont occupés, nous avons mis en place une cellule copropriété, qui offre une aide structurelle à la gestion des copropriétés. Cela comprend le suivi des problèmes techniques des nouveaux bâtiments pendant les deux premières années d'occupation, le suivi des consommations énergétiques, mais aussi la gestion administrative et comptable de la copropriété. Notre objectif est d'aider les groupes d'habitant-es à devenir autonomes dans la gestion de leur copropriété aussi vite que possible.

4. Encore plus de CLT, à Bruxelles en Belgique et en Europe

4.1. De nouveaux CLT à travers l'Europe

Le CLTB était à l'initiative du projet SHICC (« Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities »), un partenariat avec toute une série de partenaires européens visant à promouvoir le modèle CLT comme solution à la crise du logement dans les villes européennes. Sous l'impulsion de ce projet, de nouveaux CLT sont mis en place dans toute l'Europe. En France, des villes comme **Paris** et **Lyon** ont mis en place un « Office Foncier Solidaire » et, au total, plusieurs dizaines de CLT ont déjà été reconnus par les pouvoirs publics. A **Berlin** et à **Amsterdam**, nous avons soutenu des initiatives citoyennes pour la création d'un CLT qui ont fait de grands progrès au cours de l'année écoulée. Nous avons été invités dans tous les coins de l'Europe à venir parler de nos expériences et de nombreux groupes sont venus à Bruxelles pour en apprendre plus sur notre façon de travailler. Nous sommes également devenus partenaire d'une nouvelle recherche-action européenne, le projet gE.CO, qui a pour but d'étudier comment les biens communs urbains peuvent être renforcés.

4.2. Plus de CLT en Belgique

Pour la Ville de Louvain, nous avons réalisé une étude de faisabilité concernant la création d'un CLT. Avec succès ! A la fin de l'année, la Ville a libéré 5 millions d'euros pour démarrer un projet. Nous avons également participé à une étude de l'intercommunale Interleuven sur les conditions de développement d'un parc d'activités économiques circulaire et durable. Grâce au fonds d'amorçage du projet SHICC, nous avons pu aider 10 jeunes initiatives CLT en Wallonie et à Bruxelles à faire leurs premiers pas et nous avons également contribué à la relance de la plateforme CLT Wallonie.

4.3. Création d'une coopérative foncière

En partenariat avec Crédal, nous amorçons une trajectoire qui vise à utiliser la formule CLT pour développer des logements abordables et d'autres équipements grâce à des investissements citoyens, des organisations partenaires et des fondations philanthropes. Pour ce faire, nous avons décidé de créer, avec toute une série de partenaires, une coopérative foncière. Non seulement nous pourrions construire plus de logements, mais nous pourrions également diversifier notre offre avec, par exemple, des logements locatifs, des logements pour des groupes-cible spécifiques, des projets artistiques, des locaux pour l'économie sociale ou des salles communautaires. Une communauté de cœur s'est constituée autour du projet afin de préparer la création de cette coopérative. Progressivement, le modèle d'entreprise prend forme, les bases des statuts et du modèle de gouvernance sont posées et nous commençons à élaborer des stratégies opérationnelles.

4.4. Partenaire de la politique régionale du logement

Lors des élections communales fin 2018 et régionales en mai 2019, de nombreuses associations et institutions ont plaidé dans leurs mémorandums pour donner un rôle important au CLTB en tant que partenaire de la politique du logement et du développement urbain. Ça a payé ! Plusieurs communes se sont engagées dans leur déclaration politique à faciliter la construction de logements CLT et, au niveau régional, le nouveau Gouvernement bruxellois s'est exprimé très clairement en faveur d'un soutien supplémentaire au développement du CLTB et la vision de l'accord de coalition progressiste est proche de notre propre vision de la ville. Au cours de l'année écoulée, nous avons eu des rencontres fructueuses avec nos nouveaux bourgmestres, échevins, ministres et secrétaires d'Etat. Nous croyons que leur soutien nous permettra de produire plus de logements dans les années à venir.

4.5. Le CLTB mis à l'honneur

Notre façon innovante de construire des logements abordables continue à susciter beaucoup d'intérêt et d'appréciation de la part de collègues et d'experts, tant au niveau national qu'international. Cela s'est traduit, entre autres, par l'attribution du prix européen « REVES Excellence Award » pour les collaborations innovantes dans l'économie sociale. Nous étions

également l'un des cinq finalistes du « European Responsible Housing Awards », implémenté par DELPHIS, Housing Europe et le International Union of Tenants.

5. Pas de CLT sans communauté

5.1. De nouvelles voies pour notre travail communautaire

Dans le cadre de la recherche-action Citizendev, nous avons pu expérimenter la méthode du « Asset Based Community Development » au cours des trois dernières années. Nous avons aidé nos membres à mettre en place des projets collectifs basés sur leurs propres capacités et rêves, tel que des activités sportives, des cours de vélo, des ateliers de jardinage, un projet autour de la cuisine. L'un des obstacles que nous avons rencontrés dans ce processus était qu'il n'était pas possible de fournir une compensation financière pour ce type d'activité. Cependant, pour quelqu'un qui n'a pas d'emploi, cela peut être un élément très important. C'est pourquoi, avec un groupe de dix femmes qui se sont rencontrées au cours de ces activités, nous avons étudié des possibilités pour augmenter leurs revenus en cuisinant ensemble. Le groupe Green Canteen était né. Chaque semaine, ces femmes se réunissent pour cuisiner sainement et pour réfléchir à la manière dont elles pourraient structurer ces activités. La base d'une nouvelle entreprise de restauration ...?

Le CLTB, c'est ma fierté

Mariam est venue du Sénégal en Belgique en tant que demandeuse d'asile. Avec son fils, elle vit maintenant dans le centre de Bruxelles. En 2019, elle est devenue active dans le groupe Green Cantine et elle s'est également vu attribuer un appartement dans le nouveau projet de logement du CLTB situé à la rue de l'Indépendance à Molenbeek.

« J'ai suivi une formation en restauration ici. C'est ainsi que, il y a deux ans, j'ai pu travailler en tant qu'article 60 au centre d'asile où j'avais vécu lors de mon arrivée en Belgique. Avant, je faisais la file avec mon assiette, maintenant c'était moi qui servais les demandeurs d'asile. La cuisine est ma passion. C'est pourquoi j'étais enthousiaste à l'idée de participer au projet Green Cantine. J'ai suivi la formation sur l'épargne organisée par la CLTB. C'est là qu'est née l'idée de cuisiner avec quelques femmes. Cuisiner sainement ensemble est aussi un moyen d'économiser de l'argent. Nous nous rencontrons désormais au moins une fois par semaine. Nous envisageons de créer ensemble une entreprise de restauration. Ensuite, je deviendrais chef ou sous-chef. Je pense vraiment que nous allons pouvoir le faire.

J'ai été très heureuse d'apprendre qu'un logement m'avait été attribué dans le projet Indépendance. Quand ma bonne amie Fatoumata m'a parlé pour la première fois du CLTB en 2014, je n'ai jamais cru que je pourrais acheter une maison, parce que je n'avais pas de travail. Elle m'a convaincue et je me suis inscrite. Depuis lors, je participe chaque année à l'assemblée générale et c'est ainsi que j'ai appris à connaître de mieux en mieux l'association. Ma confiance s'est accrue.

Le CLTB, c'est ma fierté. Ce que je trouve fort, c'est l'importance qu'ils accordent à l'entraide, au bon voisinage et à la nécessité de faire de la ville un endroit meilleur pour tous. Ce sont des coutumes africaines. Je me réjouis de faire la connaissance de mes futurs voisins. Et je veux me consacrer aux personnes âgées. Ce sera bien d'avoir des personnes âgées qui vivent dans notre projet. Beaucoup de personnes âgées ici se sentent seules ; ce n'est pas bon. Si nous vivons ensemble, nous pouvons parler et prendre un café ensemble ».

5.2. Occupation temporaire

Le CLTB a toujours privilégié l'utilisation temporaire de ses bâtiments et sites afin de créer une dynamique positive dans les quartiers où nous sommes actifs, en attendant les travaux de construction. L'année dernière, nous sommes passés à la vitesse supérieure grâce à de nouvelles collaborations avec des partenaires tels que Communa et Gilbard. Les quatre hangars de la rue Abbé

Cuylits ont été transformés en un centre communautaire expérimental, qui abrite entre autres une récupérathèque, un laboratoire de champignons, des logements temporaires pour les sans-abri, des cours de danse Bollywood et une cuisine de quartier. Dans le quartier Tivoli, les habitants ont répondu avec enthousiasme à notre proposition d'aménager temporairement notre site comme lieu de rencontre entre les habitants de l'ancienne Laeken et du nouveau quartier durable. Et à la rue du Transvaal également, un groupe d'associations locales et d'habitant·es prépare une utilisation temporaire pour notre site.

5.3. Un nouveau cycle de formation sur l'épargne

Même si nos prix de vente sont adaptés aux revenus des acheteurs/euses, il est souvent impossible d'acheter un logement (et de l'entretenir par la suite) pour des ménages qui n'ont pas un minimum d'épargne. Au cours de la dernière année, avec quelques partenaires, nous avons organisé un cycle de formation sur l'épargne, afin d'aider les ménages sur notre liste de candidat·es-propriétaires à préparer financièrement l'achat d'un logement du CLTB. Une vingtaine de membres ont régulièrement participé à ces formations.

6. Saut d'échelle

Comme les pages précédentes en témoignent, 2019 a été une année charnière pour le CLTB. Plusieurs projets immobiliers s'achèvent ou franchissent des étapes importantes, des CLT se créent partout en Europe, une coopérative foncière est en création, le cadre juridique du CLTB se renforce, une communauté forte se crée autour de nos projets, etc. Pour aider le CLTB dans ce saut d'échelle, plusieurs accompagnements et outils se sont mis en place durant l'année.

6.1. Une nouvelle structure pour notre équipe

Nos activités se sont diversifiées et nous avons assumé de nouvelles fonctions, comme la maîtrise d'ouvrage et le soutien aux copropriétés. Si notre structure et notre mode de travail se sont adaptés organiquement à la croissance de ces dernières années, il était temps de réfléchir structurellement à une forme d'organisation adaptée à cette nouvelle échelle. Avec un accompagnateur externe, nous avons donc commencé ce processus, qui devrait être achevé l'été prochain.

6.2. Une politique de récolte de fonds élargie

L'année dernière, nous avons professionnalisé notre politique de récolte de fonds. Grâce au soutien de la 4Wings Foundation, nous avons pu recruter une nouvelle collègue dont la tâche principale était de développer les partenariats avec des organisations souhaitant nous soutenir. Cela a déjà donné des résultats prometteurs.

6.3. Une nouvelle identité visuelle

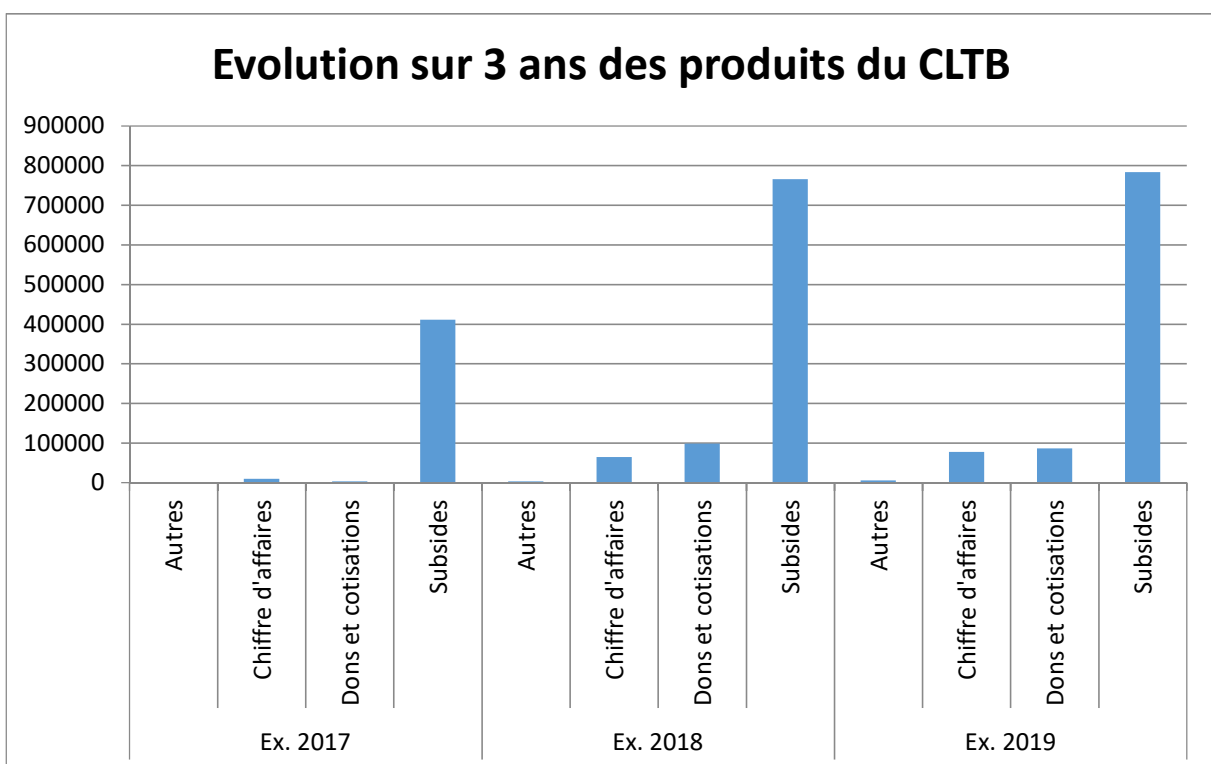
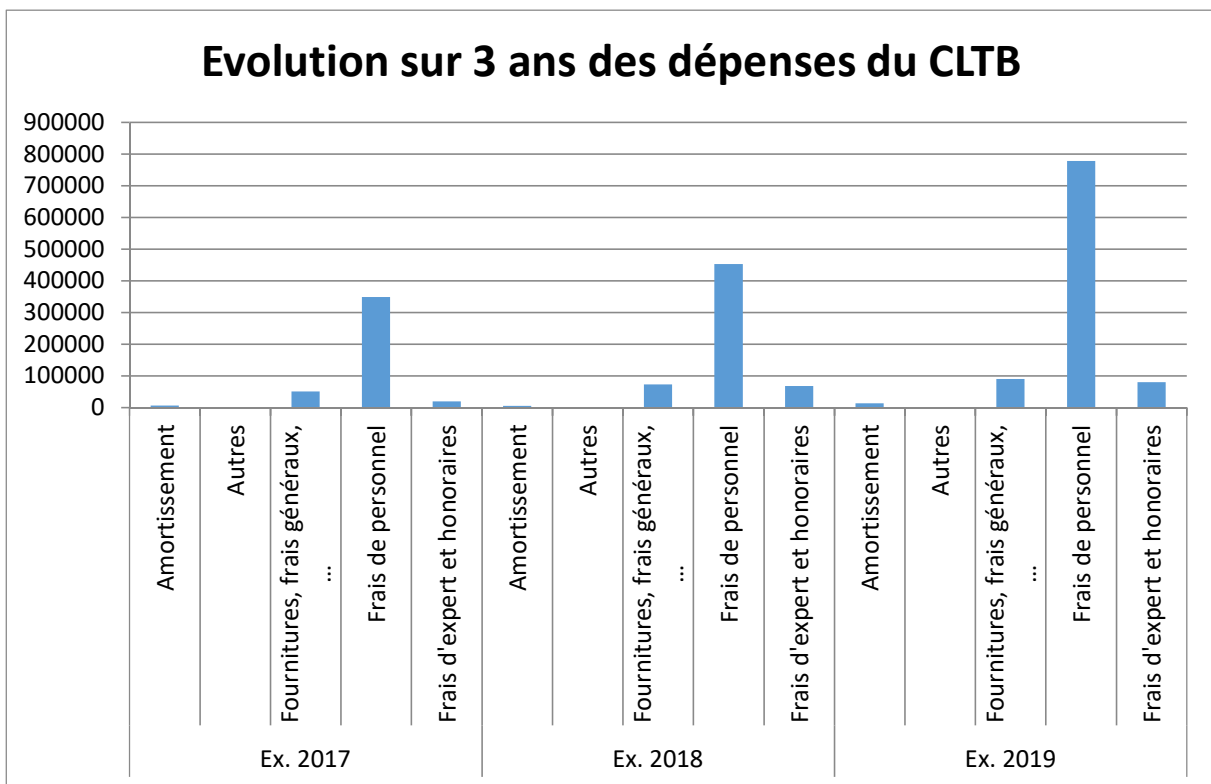
Un nouveau logo et une nouvelle charte graphique soulignent nos ambitions renforcées et, en parallèle, nous avons travaillé sur un nouveau plan de communication.

7. Comptes et budget

Le CLTB est composé d'une asbl qui assure tous les aspects opérationnels et d'une Fondation d'Utilité Publique qui héberge les terrains et investissements immobiliers.

Ces dernières années ont vu le CLTB changer de dimension et les comptes en témoignent. Le total du compte de résultat a augmenté de 50% par rapport à 2018 et de 125% par rapport à 2017 ! Cela provient de subventions et de dons : le subside du FEDER (114.000€) pour mettre en œuvre le projet européen CALICO, le subside de Bruxelles Economie et Emploi (60.000€) pour lancer le projet de coopérative, le soutien de la fondation 4 Wings (130.000€ sur 2 ans) pour nous professionnaliser et réaliser un saut d'échelle, et l'augmentation du subside régional pour le développement du CLTB (340.000€ en 2019). Tous ces moyens ont essentiellement permis de renforcer l'équipe, qui s'est considérablement étoffée au cours de l'année, passant de 8,3 à 13,50 travailleurs équivalents temps plein.

Au final, les charges ont légèrement dépassé les produits de l'exercice et le CLTB a donc connu une légère perte en 2019 (-9.102€). Mais ces charges ont permis au CLTB d'assurer toutes les réalisations décrites dans ce rapport.



Le budget prévisionnel 2020 prévoit une stabilisation des moyens et de l'équipe. Atteindre l'équilibre financier sera un challenge, car une partie des subsides budgétés sont encore incertains.

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 augmenté de 66% par rapport à 2018. En 2019, le CLTB a acquis un nouveau terrain : rue du Delta à Forest, dans le cadre du projet CALICO. Un compromis de vente a été signé pour le projet Indépendance à Molenbeek.

Le CLTB est désormais propriétaire de 8 terrains (rue Verheyden, rue Vandenpeereboom, quai de Mariemont, chaussée d'Anvers, rue du Transvaal, rue Abbé Cuyllits, rue Ransfort et rue du Delta) et détient un droit d'emphytéose à Tivoli.

Appel aux dons

Des logements abordables, des communautés fortes, un logement sûr pour tous. Telles sont les bases d'une ville juste. Nous y travaillons tous les jours au CLTB. 49 logements sont habités. Plus de 100 logements supplémentaires incluant des espaces communautaires ouverts sur le quartier sont en préparation.

Avec votre soutien, nous pouvons continuer à élargir notre action.

Soutenez-nous et faites un don dès aujourd'hui. Versez votre don à la Fondation Roi Baudouin :

IBAN: BE10 0000 0000 0404, avec la communication structurée 016/1740/00066

Vous pouvez également faire un don en ligne via notre site : www.cltb.be.

Votre don est déductible fiscalement.

Les dons à partir de 40 € sont déductibles à hauteur de 45% de vos impôts. Un don de 40 € ne vous coûte donc que 22 € après déduction fiscale.