

COMMUNITY LAND TRUST  
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb



RAPPORT  
ANNUEL  
2022



Assemblée Générale, 21 mai 2022



Inauguration d'Indépendance, 29 octobre 2022



Chantier du projet Transvaal, décembre 2022



International Housing Festival, juin 2022



Roue Libre, avril 2022



Inauguration d'Indépendance, 29 octobre 2022



Création du réseau européen, 2022





## INTRODUCTION

L'objectif premier du Community Land Trust Bruxelles est de créer des logements pour toujours abordables pour des ménages bruxellois à faibles revenus. En parallèle, nous aspirons à former un mouvement qui défend le droit au logement et la vision d'une ville inclusive construite sur des terrains communs.

Ces ambitions se sont une fois de plus traduites en du concret lors de la Grande Fête du CLTB en octobre 2022. L'événement marquait les 10 ans de l'association. Nous avons également inauguré 22 nouveaux logements et reçu officiellement le prestigieux World Habitat Award, prix décerné par les Nations unies. Cette célébration a aussi été l'occasion de réfléchir, avec nos partenaires du mouvement international des Community Land Trust, à la manière dont le modèle CLT peut être utilisé pour avoir un impact sur le marché du logement.

Pour avoir un réel impact, une solide collaboration avec les autorités est indispensable. Après avoir été officiellement reconnu par la Région bruxelloise en 2021, nous avons renforcé cette collaboration en concluant un contrat

de gestion avec la Région de Bruxelles-Capitale. Parallèlement, la Région a décidé d'augmenter de manière significative l'aide à l'investissement accordée au CLTB. Tout cela nous permettra de jouer un rôle plus important à l'avenir.

L'année 2022 n'a pas apporté que des bonnes nouvelles. L'inflation, l'augmentation des coûts de construction et la hausse des taux d'intérêt font qu'il est beaucoup plus difficile de proposer des logements abordables. L'équipe du Community Land Trust Bruxelles a cherché et a trouvé des solutions pour poursuivre les projets qui avaient été lancés.

Cette situation économique difficile va se poursuivre cette année encore. Les temps sont également durs pour de nombreux membres et futur-es propriétaires. Portés par le soutien de tous nos membres, d'une équipe et d'un Conseil d'administration passionnés, et de tous nos partenaires, nous continuons donc à chercher de nouvelles voies pour réaliser le plus grand nombre possible de logements abordables.

# AVANCEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS

## Subsides d'investissement 2022

2022 est la première année où le Community Land Trust Bruxelles bénéficie d'une enveloppe d'investissement majorée. Dorénavant, la Région peut décider d'octroyer jusqu'à 3 000 000€ de subventions au CLTB pour la réalisation de projets de logement. C'est ainsi que quatre projets ont pu être soutenus cette année.

La Région bruxelloise nous a octroyé les subsides pour réaliser deux nouveaux projets :

- x Le projet Navez, situé à Schaerbeek est une opération 'clé sur porte' où le CLTB a pu acquérir 8 logements dans un ensemble de 32 logements. Il s'agit d'appartements de 1 à 3 chambres, très lumineux et à basse énergie, construits par l'entreprise Compté. La vue dégagée sur les chemins de fer et le skyline de Laeken est incroyable ! Un appel à candidat·es a été lancé à l'automne 2022 et les 8 futur·es propriétaires ont été sélectionné·es récemment. Si tout se passe comme prévu, ils/elles pourront signer les actes et emménager d'ici l'été 2023.
- x Le deuxième projet permettra la rénovation de 3 appartements.

Le solde restant de l'enveloppe de subventions a permis de stabiliser financièrement les projets Transvaal et Abbé Cuylits à Anderlecht. En effet, la hausse importante des prix de construction met en péril plusieurs projets du CLTB qui sont en cours. Plusieurs acteurs du logement et du bâtiment sont confrontés à cette même difficulté. Pour répondre à cette augmentation imprévisible, nous avons dû prendre une série de mesures exceptionnelles qui limitent les coûts de construction et augmentent les recettes. Ces efforts n'ont néanmoins pas permis d'atteindre l'équilibre budgétaire. Ils ont donc dû être complétés par un subside complémentaire de la Région. La somme de tous ces efforts permettra la réalisation de ces deux projets.

## Chantier en cours rue du Transvaal

La stabilisation du projet Transvaal a permis d'attribuer le marché de travaux à l'entreprise Gillion Construct. Le chantier a démarré en octobre 2022. Pour le moment, sur le terrain, nous apercevons avant tout une énorme grue et des tas de terre, mais les fondations ont bel et bien été installées. Prochainement, nous y verrons donc ériger ce beau projet de 15 logements et un espace associatif.

## Projet rue Gray

Fin 2021, le CLTB a obtenu un subside pour réaliser un projet rue Gray à Ixelles. Le projet prévoit la rénovation d'un bâtiment et la construction d'un nouvel immeuble. L'ensemble hébergera 10 logements et un espace communautaire. Aujourd'hui, les bâtiments sont occupés par 'La Serre' (projet d'occupation temporaire géré par l'asbl Communa) qui réunit différentes initiatives locales. Notre volonté est de chercher des solutions pour qu'un maximum de ces initiatives puissent organiser des activités pour le quartier dans le nouvel espace.

Pour ce projet, le CLTB s'est associé au bureau d'architecture Arcanne et l'entreprise de rénovation Eau courant.

Un premier 'Archilab' en octobre 2022 a permis de réunir plusieurs membres du CLTB, des acteur·rices locaux·ales, des voisin·es et des occupant·es actuel·les du bâtiment. Ensemble, ils/elles ont analysé l'avant-projet et pu formuler des propositions architecturales et techniques. En tenant compte des recommandations, le bureau d'architectes prépare actuellement le dossier de permis d'urbanisme.



84

logements en  
préparation

107

logements habités  
sur les terrains du  
CLTB

Le CLTB cherche également des solutions pour des personnes qui, à cause de leur âge, n'ont plus accès à un crédit hypothécaire. Ainsi, dans le projet CALICO à Forest, nous avons intégré cinq appartements locatifs. Liliana habite dans un de ces appartements depuis 2021.

**« C'EST DEvenu  
IMPORTANT POUR MOI DE  
SAVOIR QUI SONT MES  
VOISINS. »**

« C'est mon fils qui m'a inscrit au CLTB en 2015. Il se trouve que j'étais trop âgée pour acheter un logement et les banques refusaient mes demandes de prêt. On m'avait dit qu'un jour le CLTB mettrait peut-être à disposition des appartements locatifs, et j'ai toujours gardé espoir.

Avant, j'habitais dans des appartements de propriétaires privés un peu insalubres et chers sans être sûre de pouvoir y rester longtemps.

Enfin, en 2019, j'ai été sélectionnée pour un appartement en location à CALICO. Cette bonne nouvelle est arrivée pile au moment où je me posais vraiment des questions sur ma situation et mon logement.

Les réunions ont rapidement commencé avec le CLTB. On a suivi le chantier de près, on nous a dit que ça allait prendre du temps mais pour moi tout est allé très vite. Je ne connaissais pas tellement le quartier ici à Forest, je m'y suis baladée et j'ai vraiment beaucoup aimé. Mon fils a également étudié les plans du projet. Il m'a beaucoup aidée dans mes démarches.

Toutes ces réunions avant d'emménager dans l'appartement étaient importantes pour moi. On apprend à valoriser les lieux et y faire attention. Et puis on rencontre nos voisins. C'est devenu important pour moi de savoir qui sont mes voisins. C'est une autre manière d'habiter. On partage beaucoup de choses. Par exemple, hier, on a fait une cuisine de quartier comme tous les mercredis. J'adore ce projet. C'est très convivial. Il y a aussi des rencontres, des barbecues en été, le ciné-club, etc. En un an, il s'est passé beaucoup de choses ici. »



# COUP D'ŒIL SUR NOS ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES

2022 a été une année bien remplie ! Lors d'activités ponctuelles ou régulières, en extérieur ou en intérieur, pour enfants ou adultes, nous avons été heureux·ses de réunir nos membres pour apprendre, partager et échanger tant de fois.

Qu'il s'agisse d'apprendre à réparer un vélo, de partager un repas, d'organiser une fête ou s'initier au néerlandais, l'essentiel pour nous est de créer du lien et de renforcer les habitant·es.

## Roue Libre : notre projet mobilité

Améliorer la mobilité, c'est avant tout accroître la qualité de vie à Bruxelles. C'est pourquoi nous investissons depuis plusieurs années dans une politique de mobilité adaptée à nos projets de logement. Le vélo se trouve au cœur de cette démarche par l'intermédiaire du projet 'Roue Libre'.

En 2022, les habitant·es et les futur·es habitant·es, en particulier les femmes, ont eu la possibilité d'apprendre à faire du vélo. Une équipe de 12 bénévoles a aidé 29 participant·es à faire leurs premiers pas et à se familiariser avec la circulation. Une fois par mois, les participant·es avancé·es ont fait ensemble un tour de Bruxelles à vélo. 38 vélos d'occasion ont aussi été loués à des membres dans le cadre du projet 'Vélo Solidaire'. Nous avons également organisé des ateliers de réparation vélo avec Cyclo. Les habitant·es du projet Indépendance ont installé un garage à vélos, certains de nos projets disposent désormais de boîtes à outils, des sessions de formation sur l'utilisation de remorques vélos ont été organisées. Finalement, nous avons étudié l'installation d'un garage à vélos sécurisé pour le voisinage dans l'un de nos projets de logement.

En impliquant également le CLTB dans diverses initiatives régionales et en mettant les outils que nous avons développés à disposition d'autres associations, nous souhaitons inspirer d'autres structures. Dans une ville qui évolue rapidement,

nous sommes convaincus que notre approche est essentielle pour rallier tout le monde à une politique de mobilité durable.



## Soutien aux familles monoparentales

En 2022, un nouveau projet communautaire a vu le jour dans le projet CALICO pour répondre aux besoins des familles monoparentales. Le processus a démarré par des rencontres afin de déterminer les envies et les besoins des personnes concernées et d'étudier la manière dont elles utilisaient les espaces communs dans le bâtiment. Ce fut aussi

l'occasion de recruter des bénévoles pour les potentielles activités.

À l'issue de ce processus de concertation, les conclusions ont été les suivantes : trop peu de rencontres entre les différent-es habitant-es et les différents habitats du projet (CLTB, Passages, Angela.D, Diogènes), peu de soutien en soirée pour la garde d'enfants, peu d'utilisation des espaces communs, peu de rencontres intergénérationnelles, manque de repas ouverts à tous·tes.

Avec les habitant-es, nous avons alors décidé de mettre en place deux activités dès septembre 2022, portées par de nombreux bénévoles habitant à CALICO. Tous les jeudis a donc lieu une permanence à l'appartement commun entre 18h et 20h. Lors de cette permanence, les enfants et leurs parents sont accueillis pour une aide au devoir, une garderie et des ateliers créatifs. Un mercredi sur deux, un groupe de bénévoles se réunit pour cuisiner au Delta (lieu de liens situé au rez-de-chaussée du projet) à partir d'invidus alimentaires récupérés la veille. Un repas est ensuite servi à contribution libre pour l'ensemble des habitant-es du bâtiment. Des représentant-es de tous les projets et toutes les générations sont présent-es. C'est l'occasion pour tout le monde de se réunir et de passer un moment convivial. Nous espérons pouvoir pérenniser ces deux activités en 2023.



## Les ateliers de préparation à l'achat

Afin de préparer les candidat-es propriétaires à un achat futur, nous organisons régulièrement des rencontres collectives sur des thématiques liées à l'argent et l'épargne.

En 2022, nous avons organisé 25 séances pour un total de 187 participations, grâce à l'intervention de nos partenaires Financité et le CIRÉ. Nous avons régulièrement doublé ces séances en proposant des rencontres au bureau ou en ligne, afin de permettre à un maximum de candidat-es d'y participer. Lors de ces rencontres, des thématiques diverses sont abordées, telles que : le danger des crédits, la digitalisation des banques, préparer ma pension, calculer ma capacité financière pour un achat, gérer un budget mensuel, trucs et astuces pour épargner, argent et famille, etc.

Le nouvel objectif en 2023 est de mutualiser davantage ces formations collectives en rassemblant nos différents publics (candidat-es propriétaires, candidat-es sélectionné-es dans un groupe-projet, habitant-es et ambassadeur·rices du CLTB) autour de thématiques intéressantes pour tous·tes.

## Aide aux devoirs à Arc-en-Ciel

Le projet Arc-en-Ciel continue à accueillir une aide aux devoirs les jeudis à 18h. Initié en 2021 par une habitante et par le Comité des Membres, le projet permet d'aider une dizaine d'enfants entre la 3<sup>e</sup> primaire et la 2<sup>e</sup> secondaire.

## Pratiquer le néerlandais

Toujours à l'initiative d'une habitante et avec le soutien d'une bénévole, un groupe d'habitant-es se réunit tous les mercredis à Arc-en-Ciel pour discuter et apprendre le néerlandais.

## Préparation inauguration projet Indépendance-Ransfort

Cette année, nous avons eu l'occasion d'inaugurer le projet Indépendance-Ransfort à Molenbeek. À cette fin, les habitant-es se sont réunis plusieurs fois pour réaliser la décoration, cuisiner, bricoler, etc.



# UN MOIS AVEC LES MEMBRES DU COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

OCTOBRE 2022



## SEMAINE 1

**Lundi** | Apprendre le néerlandais à Arc-en-Ciel.

**Mercredi** | Groupe de travail technique à Indépendance, aide aux devoirs à Arc-en-Ciel et arderie et aide aux devoirs à CALICO.

**Jeudi** | Réunion collective et atelier mécano vélo à Indépendance, aide aux devoirs à Arc-en-Ciel et arderie et aide aux devoirs à CALICO.

**Samedi** | Apprendre à rouler à vélo avec Roue Libre.



## SEMAINE 2

**Lundi** | Apprendre le néerlandais à Arc-en-Ciel.

**Mercredi** | Cuisine de quartier à CALICO et ateliers artistiques pour préparer l'inauguration du projet Indépendance.

**Jeudi** | Aide aux devoirs à Arc-en-Ciel, garderie, aide aux devoirs et cycloparking à CALICO et réunion avec le groupe-projet Transvaal.

**Samedi** | Formation Roue Libre et évaluation collective.



## SEMAINE 3

**Lundi** | Apprendre le néerlandais à Arc-en-Ciel.

**Mercredi** | Ateliers artistiques pour préparer l'inauguration du projet Indépendance et premier Archilab du projet Gray.

**Mercredi** | Aide aux devoirs à Arc-en-Ciel, garderie et aide aux devoirs à CALICO.

**Samedi** | Visite du salon Bike Expérience avec Roue Libre.



## SEMAINE 4

**Lundi** | Apprendre le néerlandais à Arc-en-Ciel.

**Mercredi** | Cuisine de quartier à CALICO.

**Jeudi** | Réunion avec les copropriétaires à L'écluse sur la consommation d'énergie et la comptabilité de la copropriété, aide aux devoirs à Arc-en-Ciel, garderie et aide aux devoirs à CALICO.

**Samedi** | Inauguration du projet Indépendance-Ransfort.



270  
activités  
communautaires en  
2022



Afin de promouvoir l'intégration de ses projets dans le quartier, le CLTB intègre tant que possible des équipements dans ses projet d'habitat. À Arc-en-Ciel, c'est Vie Féminine, un mouvement d'éducation permanente féministe, qui a aménagé une antenne pour les femmes du quartier. Louise Metrich est la Responsable régionale Vie Féminine.

« On partait du constat que c'était très difficile d'avoir des locaux à prix raisonnable, salubre ou en bon état, avec un propriétaire qui ne pose pas problème à Bruxelles pour y accueillir des femmes et organiser des activités.

On travaille avec des femmes précarisées, victimes de violences ou isolées qui rencontrent des difficultés variées et qui souhaitent lutter pour leurs droits, contre les inégalités sociales, le racisme, le sexisme et le capitalisme.

On a des antennes à Laeken, Jette et ici à Molenbeek. On attire principalement des femmes qui habitent le quartier ou qui se déplacent et traversent la ville. On crée aussi du lien avec les associations de quartier et les institutions.



« J'ESPÈRE QUE DANS LES MOIS FUTURS ON AURA PLUS DE LIENS AVEC LES HABITANTES, POUR CRÉER DES CHOSES ENSEMBLE ET FAIRE AVANCER LA SOCIÉTÉ. »

La particularité du projet Arc-en-Ciel est qu'on se trouve dans une copropriété. L'intérêt est d'avoir un lieu (une salle et une cuisine) qui peut être mis à disposition de la copropriété ou des habitant-es dans un cadre privé mais aussi un lieu qui nous permet de créer du lien avec les femmes de la copropriété et de travailler avec elles sur des sujets qui les concernent ou qu'elles souhaitent aborder. Ça nous demande une tout autre approche mais c'est aussi très intéressant. J'espère que dans les mois futurs on aura plus de liens avec les habitantes, créer des choses ensemble et faire avancer la société. »

# LA GRANDE FÊTE DU CLTB

Nous avons eu beaucoup à fêter l'année dernière dont notre 10<sup>e</sup> anniversaire. C'est pourquoi, les 28 et 29 octobre, nous avons organisé une grande fête. Nous en avons profité pour célébrer le prestigieux World Habitat Award remporté en 2021 (prix qui récompense les projets de logement les plus ambitieux à travers le monde).



Le 28 octobre, plus d'une centaine de personnes se sont réunies dans les locaux de perspective brussels pour la conférence « Taking land out of the market to make housing affordable ». Des invité-es de la ville américaine de Burlington, de Porto Rico et de Barcelone nous ont livré des témoignages inspirants.

Nous avons également inauguré le nouveau projet de logement Indépendance-Ransfort. Tout cela s'est déroulé dans le cadre de la 'Journée mondiale des Community Land Trust', où les CLT du monde entier se rassemblent et forment un mouvement.



Le 29 octobre, 22 familles se sont installées dans le magnifique projet de logement Indépendance-Ransfort à Molenbeek. Avec les volontaires du Comité des membres du CLTB, elles ont organisé une fête de quartier pétillante sous un soleil radieux.



Le World Habitat Award récompense le rôle innovant du CLTB à Bruxelles et en Europe. C'est également, une belle récompense pour le travail acharné d'une équipe passionnée.

Environ **350**  
personnes ont  
participé au  
World CLT Day à  
Bruxelles



**Fatima habite le projet Arc-en-Ciel à Molenbeek. Lors de notre dernière Assemblée Générale 2022, elle a fait le point sur l’emménagement du groupe en 2019, au début du premier confinement. Ce témoignage illustre les liens qui peuvent naître entre les habitant·es dans les projets du CLTB.**

« À Arc-en-Ciel, on est 32 familles et on n’a pas eu trop de chance. On a été confinés deux semaines après notre emménagement. Mais c’était une expérience. Il y avait ceux qui pouvaient travailler et ceux qui ne pouvaient pas travailler et qui restaient quand même dans les bâtiments. Et de cette manière, on a essayé de s’entraider. Driss ramenait du pain et des couques pour tout le monde. C’était très agréable. Si jamais un des voisins avait un souci dans son appartement, on s’échangeait

des conseils via le groupe WhatsApp de la copropriété. En fait, le confinement nous a permis de nous souder.

On est de plus en plus autonomes. Bonnevie, le CIRÉ et le CLTB nous accompagnaient et aujourd’hui, on prend notre indépendance. On se divise en groupe de travail : le groupe nettoyage, le groupe technique, etc. On a aussi une école de devoirs le jeudi et des tables de conversation en néerlandais le lundi. On commence à avoir un petit niveau. Et puis, on va reprendre le BAZAR Festival (brocante et animations de rue) pour établir un contact avec le quartier. »

**« AUJOURD’HUI, ON PREND NOTRE INDÉPENDANCE. »**



DIFFUSION

## DIFFUSION DU MODÈLE CLT EN EUROPE : UNE ANNÉE CHARNIÈRE

2022 restera une année importante pour la diffusion du modèle CLT en Europe. La clôture du projet européen ‘Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities’ (SHICC), dans lequel le CLTB a joué un rôle central, nous avait permis de développer et consolider ce travail avec nos partenaires européens. Nous avons alors pu identifier d’autres sources de financement afin de pouvoir poser les premiers jalons pour le but que nous nous sommes fixés à la fin du projet SHICC : la création d’un réseau européen des Community Land Trust.

Grâce à l’appui financier de la Fondation Laudes, une fondation soutenant des projets œuvrant pour une transition juste, nous avons pu mener

un travail de préfiguration de ce que devrait être le réseau en co-construction avec nos partenaires européens. Nous avons organisé des rencontres avec ceux-ci en avril et en juin, au cours desquelles nous avons collectivement réfléchi à la structure et aux objectifs de ce réseau européen.

Nous avons ainsi abouti à une proposition solide et co-construite qui permettra la création formelle du réseau en 2023. L’année 2022 s’est terminée avec une excellente nouvelle. Le financement a été accordé, ce qui nous permettra de mener à bien ce travail de création du réseau en 2023.

# SOUTENIR LES EXPÉRIENCES DES COMMUNS À BRUXELLES

Le CLTB a conclu son implication dans le projet européen 'Generative Commons Living Lab' en janvier 2022 par une série d'ateliers en ligne s'intéressant notamment à l'essor des expériences des Communs à Bruxelles, ainsi que par la coordination de la publication d'une boîte à outils pour les Communs.

La dynamique bruxelloise des communs ne s'est pas arrêtée là. La Région de Bruxelles-Capitale a pris l'initiative de commanditer une étude visant à faire un état des lieux des initiatives des Communs à Bruxelles, ainsi qu'à mettre en place un plan d'action pour soutenir ces expériences.

Cette étude a été confiée au Community Land Trust Bruxelles, en collaboration avec Communica, Ecores et EQUAL Partners.

Pour ce faire, les partenaires ont mené un travail de cartographie et d'analyse des expériences bruxelloises au travers d'entretiens individuels et d'analyses d'impact de leur action, ainsi que de l'organisation de deux grandes tablées des Communs conviviales pour échanger et partager entre expériences des Communs. Ce travail d'analyse servira comme base pour le plan d'action qui sera mis en œuvre en 2023.

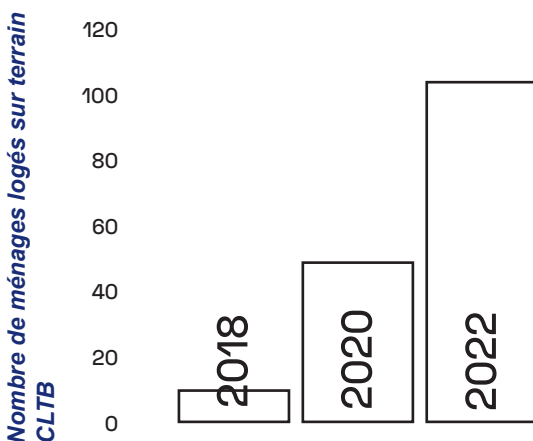
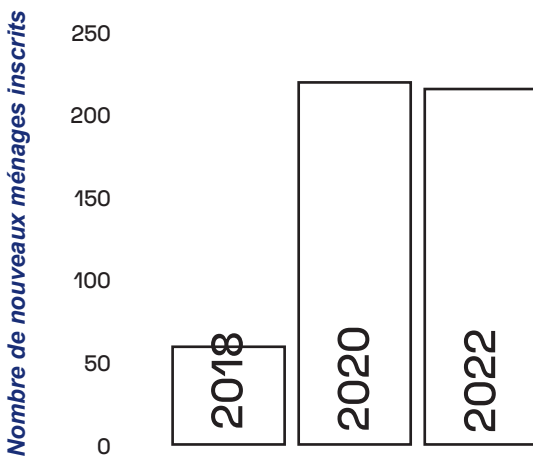
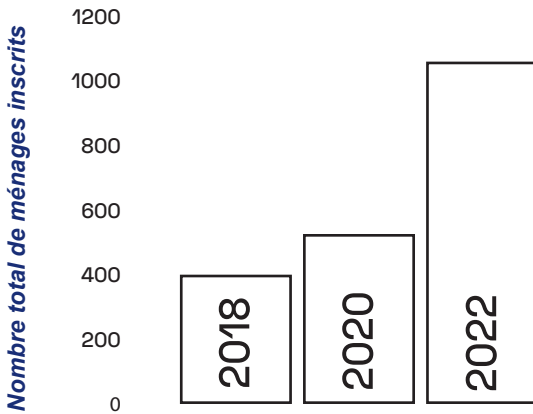
## À LA RECHERCHE D'UN LIEU POUR LA TRANSITION

Avec une série d'associations et d'entreprises d'économie sociale, nous avons commencé l'année dernière à chercher un lieu que nous pourrions transformer en bureaux partagés. Nous avons étudié plusieurs bâtiments et élaboré un modèle économique et juridique basé sur la formule CLT. Le lieu définitif de cet ambitieux projet n'est pas encore trouvé, mais nous y travaillons encore cette année.





# LES ROUAGES DU CLTB



## Un nombre grandissant d'inscrit·es

Le nombre de candidat·es propriétaires ne cesse d'augmenter. Nous avons dépassé la barre des 1000 inscrit·es. Le défi pour les prochaines années est de parvenir à augmenter en parallèle le nombre de logements.

## Un nouveau règlement

En tant qu'Alliance foncière régionale agréée depuis peu par la Région de Bruxelles-Capitale, le CLTB a dû se mettre en conformité et adapter certaines procédures. Focus sur les modifications :

- x 5% des logements CLTB sont réservés aux candidat·es avec une reconnaissance de handicap.
- x Les prix de vente sont dorénavant hors frais et proportionnels à la superficie du logement, et non plus frais compris et forfaitaires selon la typologie du logement.

Nous en avons profité pour adapter et reformuler le règlement pour l'achat d'un logement (consultable sur notre site web).

- x Les candidat·es sélectionnés dans un projet versent une garantie de 2000€ afin de confirmer leur engagement.
- x Le comité d'attribution se positionne en cas de désistement.

## Attributions de logements et mises en vente

Le projet rue de l'Indépendance (Molenbeek) est entièrement habité depuis le mois de septembre 2022 !

Une moins bonne nouvelle : dans un contexte où les prix de la construction grimpent, et malgré l'augmentation du subsidé de Bruxelles Logement, il a fallu revoir à la hausse la contribution demandée aux ménages pour le projet rue du Transvaal (Anderlecht). Cette mesure figure parmi tous les efforts mentionnés au début de ce rapport d'activité.

## Une Assemblée Générale réussie

Après deux assemblées générales en ligne, tous·tes les membres ont pu se retrouver en chair et en os. Plus de 100 habitant·es, futur·es habitant·es, sympathisant·es et collègues des associations partenaires se sont réuni·es le 21 mai. Les habitant·es ont raconté la vie dans leurs nouvelles logements CLTB et les projets pour la nouvelle année ont été présentés.



**Pour réaliser ses projets d'habitat, le CLTB collabore avec des associations de quartier. Ces partenariats sont essentiels pour la bonne réussite de nos projets. Caroline Nsenda est coordinatrice du service logement du CIRÉ.**

« Le CIRÉ effectue l'accompagnement social individuel des futurs acquéreurs des projets du CLTB. Pour Transvaal, on suit les ménages dans toutes les étapes du projet. On joue le rôle de facilitateur pour les relations avec le fonds du logement par exemple. On est aussi là pour les préparer en tant que futurs propriétaires et copropriétaires en les incitant à entrer dans une dynamique d'épargne. C'est un accompagnement qui se poursuivra aussi après l'achat pour la création d'un vivre-ensemble ou pour des choses plus concrètes comme les guider lors des déménagements.

**« QUAND ON A UN TOIT DÉCENT SUR LA TÊTE, ON EST EN CAPACITÉ DE S'ATTELER AUX AUTRES PANS DE SA VIE. »**

Ce que j'aime dans mon boulot, c'est voir le cheminement qui s'opère. [...] L'achat touche pleins d'autres aspects de leurs vies. Quand on arrive à épargner par exemple, on change la manière dont on vit, dont on se projette dans le futur et on augmente aussi ses chances de devenir propriétaire. On voit ces personnes prendre conscience de leurs capacités. Quand on a fait les premiers ateliers du projet Transvaal, les voir prendre des premières responsabilités et s'engager dans le groupe c'était très chouette à voir. Eux-mêmes ont des fois l'opportunité de se redécouvrir et prendre confiance.

Le droit au logement est difficile à faire exercer. Je trouve que c'est la base de tout le reste. Quand on a un toit décent sur la tête, on est en capacité de s'atteler aux autres pans de sa vie : on est en capacité de faire valoir des droits administratifs, on a une charge mentale en moins, on est en capacité d'élever sa famille dans des conditions décentes, etc. Donc pouvoir contribuer ou aider à stabiliser ces aspects-là, ça me motive.

Ce que je trouve aussi très chouette avec les projets sur lesquels je travaille, c'est de voir que les personnes se rendent compte qu'elles ont des droits et qu'il faut qu'elles le fassent valoir. C'est l'idée de 'l'empowerment'. Et cet aspect me plaît beaucoup. »

# COMPTES ET BUDGET

L'exercice 2022 du Community Land Trust Bruxelles a été marqué par l'inflation des dépenses, et particulièrement les indexations des salaires. En effet, les salaires représentent plus de 80% des charges de fonctionnement de notre organisation (hors projets immobiliers). Pour y faire face, nous avons dû faire des efforts dans tous les postes du compte de résultats.

L'association a pu compter sur le soutien de la Région bruxelloise ainsi que de partenaires et de donateurs qui nous ont octroyé des moyens supplémentaires. Mais ces moyens n'auraient pas été suffisants si tous les postes de dépenses n'avaient pas en parallèle été limités autant que possible. Des travailleur·euses en congé de maladie ou de maternité n'ont pas été remplacé·es, et l'équipe s'est organisée afin d'assurer au mieux l'atteinte des objectifs fixés.

Au final, le CLTB est parvenu à atteindre l'équilibre (perte de 2.009€), ce qui était déjà un fameux challenge vu le contexte économique. Grâce à ce résultat, la solvabilité du CLTB reste sensiblement identique à celle de 2021 (12% contre 10% en 2021). Cette solvabilité reste faible et mériterait d'être améliorée. L'asbl a par

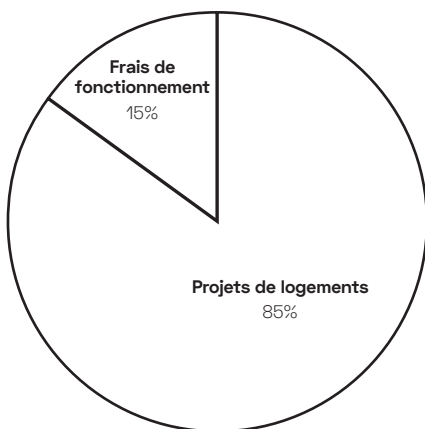
contre une bonne liquidité, et semble en mesure de faire face à ses engagements à court et moyen terme.

La Fondation CLTB a également été confrontée aux enjeux de l'inflation des prix, dans ses projets de construction. Afin de pouvoir mener à bien ses projets, la Fondation a donc dû demander aux pouvoirs publics des moyens complémentaires pour les projets Transvaal et Abbé Cuyliits. Les prix de vente aux ménages ont également été revus afin d'équilibrer l'opération immobilière.

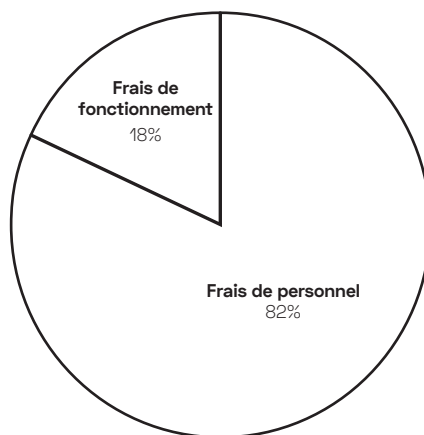
Dans son ensemble, les principaux changements dans les comptes de la Fondation proviennent de l'acquisition de logements dans le projet Navez, qui seront vendus à des ménages à bas revenus en 2023, et de la vente des derniers logements du projet Indépendance.

La Fondation a une excellente solvabilité et une très bonne liquidité, et est parfaitement capable de faire face à ses engagements à court et moyen terme.

Répartition du budget annuel



Répartition des frais de fonctionnement



# VOTRE MAISON, UN FOYER POUR DE NOUVEAUX SOUVENIRS

Rien n'est plus précieux que votre maison. C'est l'endroit où vous avez vécu et aimé, pleuré et cajolé. C'est un endroit magique qui ne ressemble à aucun autre et qui peut signifier tout autant pour quelqu'un d'autre. Même plus, peut-être.

Les biens légués au Community Land Trust Bruxelles sont confiés à des familles à faibles revenus. Votre maison peut rendre une nouvelle famille heureuse - une famille jusqu'à deux fois plus nombreuse que la vôtre. Une belle façon de doubler la valeur de votre maison.

Pour toute question relative aux legs et donations, contactez Geert de Pauw par

email ([geert.depauw@cltb.be](mailto:geert.depauw@cltb.be)). Il se fera un plaisir de vous accorder du temps pour vous répondre dans un cadre personnel et confidentiel.

Vous pouvez également soutenir le CLTB en faisant un don sur [www.cltb.be/faire-un-don/](http://www.cltb.be/faire-un-don/). Chaque don – petit ou grand, ponctuel ou récurrent – permet au Community Land Trust Bruxelles de grandir et de construire davantage de logements pour toujours abordables pour des personnes à faibles revenus.

Attestation fiscale à partir de 40euros de don/an.

## En 2022, nous avons été soutenus par



Le CLTB reçoit des subsides de fonctionnement et d'investissement de la Région de Bruxelles-Capitale. Le CLTB remercie les donateurs et donatrices qui ont fait preuve de générosité en 2022.



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

### ÉQUIPE

Une équipe de travailleur·euses dynamique et professionnelle se mobilise jour après jour pour le CLTB. Les personnes suivantes ont fait partie de l'équipe en 2022 : Anna Chiambretto, Geert De Pauw, Joaquín De Santos, Emilie Debatty, Sophie Ghyselen, Mary Gillet, Albert Lemaistre, Thibault Leroy, Laura Parker Tong, Lorella Paziienza, Yannik Rihoux, Maria Rosa Ritoto Mbela, Juliette Schmetz, Paula Swinnen, Houssainatou Sow, Yseult Stienet, Anne-Laure Wibrin, ainsi que Verena Lenna, Safae Sekkaki, Claire Reding et Chloé Mercenier qui nous ont quittés cette année. Alicia Wojcik, Rebecca Wyn et Lucia Aizpiri nous ont aidés pour une mission de recherche. Merci à eux/elles toutes pour le bout de chemin fait ensemble.

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Comme dans tout CLT 'classique', notre Conseil d'Administration est composé de représentant·es des pouvoirs publics et d'associations de quartier, de riverain·es, d'habitant·es et de candidat·es-propriétaires. Les personnes suivantes se sont engagées à titre bénévole en tant que membres du CA de l'asbl CLTB : Tsevi Adomayakpor, Pascale Athey, Maria-Elvira Ayalde, Massandje Bamba, Laurence Demeulemeester, Pierre Denis, Loïc Geronnez, Liliane Mwitende, Stéphanie Paulissen, Silvia Rollo, Monique Rwambonera, Liesbet Temmerman, Sam Rosenzweig, Jan Verheyen, Maxime Van Caillie et David Van Vooren. Quant au CA de la Fondation d'Utilité Publique, il était composé de : Pierre Denis, Loïc Geronnez, Isabelle Philippe, Paula Caballero, Kerfalla Sanoh, Caroline Soulier, Driss Soussi, Liesbet Temmerman, Maxime Van Caillie et Laurent Van Der Elst. Nous tenons à remercier Isabelle Philippe, Stéphanie Paulissen et David Van Vooren, administrateur·trices sortant·es pour leur contribution au travail du CLTB.

### BÉNÉVOLES

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

### PARTENAIRES

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

#### *Merci à nos associations membres*

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

#### *Merci également à nos partenaires*

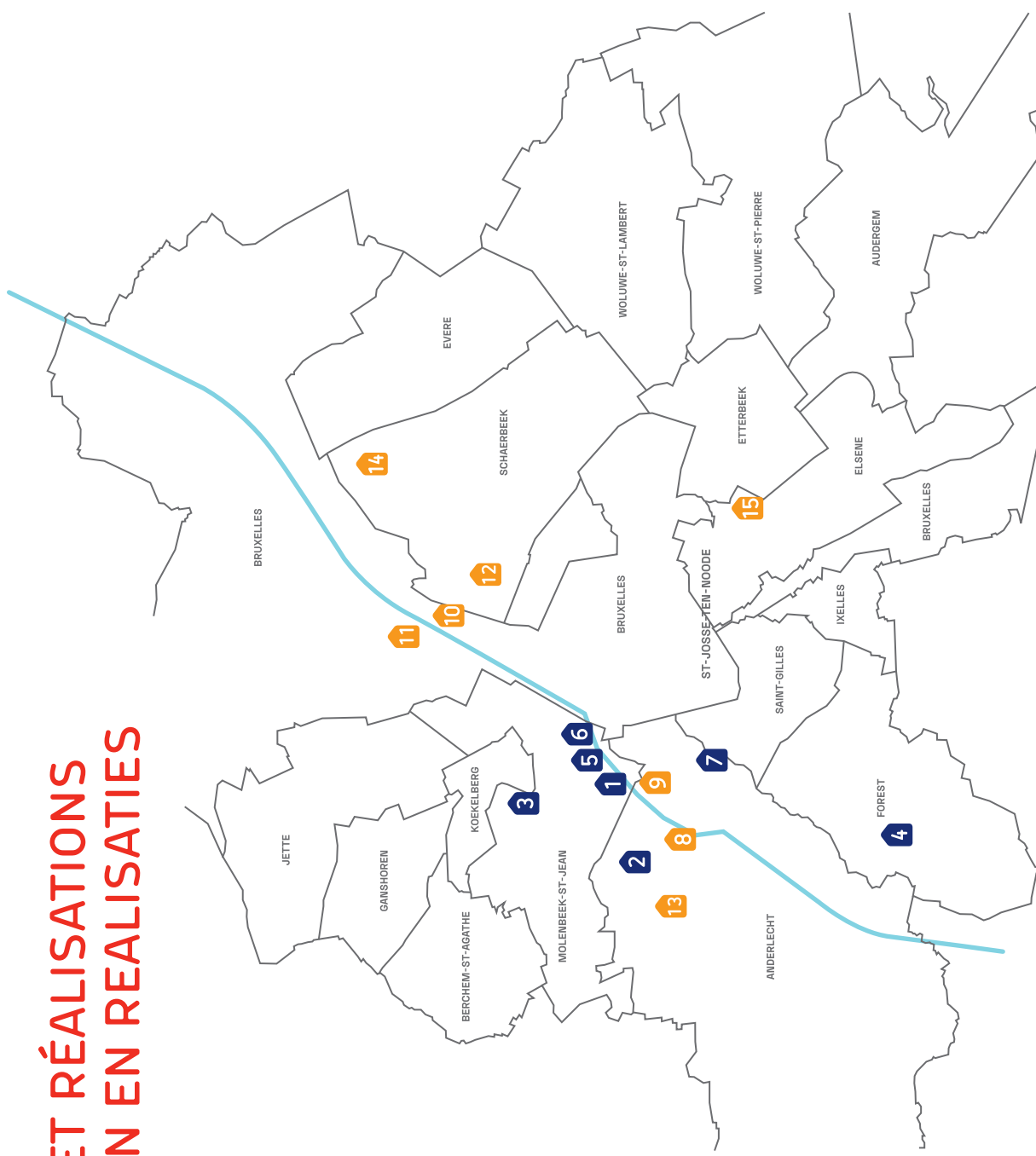
Angela.D, Ateliers de la rue Voot, Bruxelles Environnement, Center for CLT Innovation, le CERAA, Center for Brussels Studies, Communa, les Cuisines de Quartier, CyCLO, Ecores, Equal, Fonds du Logement de la Région Bruxelles-Capitale, GAG, Hefboom, Housing Europe, perspective.brussels, ProVélo, RenovaS, Réseau Financité, Rézone, Triodos, VUB, World Habitat, les partenaires de Fair Ground Brussels et les partenaires de la Plateforme CLT Wallonie.

Le projet 'Generative Commons Living Lab' (gE.CO) est piloté par l'Université de Turin et comprend l'Université de Newcastle, Open Lab Athens, CLTB, l'Université de Barcelone, Spazi Indecisi, Patrizia Di Monte et 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.

### ILLUSTRATIONS

Sauf mention contraire, textes et images sont publiés sous licence « Creative Commons Attribution-Non-commercial-Share Alike (CC-BY-NC-SA) » mentionnant Community Land Trust Bruxelles.

# PROJETS ET RÉALISATIONS PROJECTEN EN REALISATIES





UCCLE



WATERMAEL-BOITTSFORT

## PROJETS HABITÉS / BEWOONDE PROJECTEN

### 1 L'Écluse

9 logements/woningen

### 2 Le Nid

7 logements/woningen  
1 espace communautaire/  
gemeenschapsruimte  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 3 Arc-en-Ciel

32 logements/woningen  
1 espace communautaire/  
gemeenschapsruimte  
1jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 4 CALICO

34 logements/woningen  
1 appartement communautaire/  
gemeenschappelijke woning  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin  
1 lieu de lien/gemeenschappelijke ruimten  
1 maison de naissance et de mourance/  
geboorte- en sterfhuis

### 5 Indépendance

21 logements/woningen  
1 espace communautaire/  
gemeenschapsruimte

### 6 Ransfort

1 logement/woning

### 7 Révision

3 logements/woningen  
1 espace associatif/verenigingsruimte

## PROJETS PROGRAMMÉS / GEPROGRAMMEERDE PROJECTEN

### 8 Transvaal

15 logements/woningen  
1 espace communautaire/  
gemeenschapsruimte  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 9 Abbé Cuyllits

9 logements/woningen  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 10 Anvers

14 logements/woningen  
1 espace communautaire/  
gemeenschapsruimte  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 11 Tivoli

22 logements/woningen  
1 espace communautaire/  
gemeenschapsruimte  
1 jardin collectif/gemeenschappelijke tuin

### 12 Liedts

6 logements/woningen

### 13 Demosthène

En préparation  
In voorbereiding

### 14 Navez

8 logements/woningen

### 15 Gray

10 logements/woningen  
1 espace communautaire/  
gemeenschapsruimte

