

COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb



RAPPORT
ANNUEL
2023



Rapport annuel et/ou rapport d'impact ?

Le Community Land Trust Bruxelles a diffusé en mars 2024 sa deuxième mesure d'impact social. Celle-ci présente de manière plus approfondie l'impact des actions du CLTB sur les habitant·es mais aussi sur les quartiers dans lesquels nous sommes actif·ves et la manière dont nous avons pu, ou non, influencer le débat sur la ville.

Sont développés dans le rapport d'impact : la philosophie du modèle CLT et du Community Land Trust Bruxelles et les résultats d'une collecte de données qualitatives ou quantitatives.

Retrouvez notre rapport d'impact sur www.cltb.be/notre-impact/

INTRODUCTION

Il y a 15 ans, nous avons envisagé la création d'un Community Land Trust (CLT) à Bruxelles, attiré-es par trois aspects. Ce modèle CLT offre la possibilité de créer des logements pour toujours abordables pour des personnes à faibles revenus. Il cherche à s'attaquer aux racines de la crise du logement en questionnant la propriété. En plaçant la communauté et les habitant-es au centre de son action, ce modèle est porteur d'autonomie et de liens.

Dans ces trois domaines, les résultats récents démontrent l'efficacité du modèle. La séparation de la propriété des terrains de celle du bâti était considérée comme invraisemblable il y a une dizaine d'années à Bruxelles. Elle est aujourd'hui largement acceptée comme un moyen pour assurer une accessibilité à long terme. Toutefois, cela ne signifie pas encore qu'elle soit largement adoptée, mais il y a des signes d'espoir. Le succès du réseau européen des CLT, co-fondé par le CLTB et officiellement lancé en 2023, démontre que l'intérêt pour le modèle CLT grandit.

Du côté du travail communautaire, nous avons vu des choses merveilleuses se produire dans nos projets : une fête inter-projets au Park Ouest, l'organisation d'activités pour les enfants par les jeunes d'Arc-en-Ciel l'été, une cuisine de quartier bimensuelle à Calico, etc.

Les premières reventes de nos logements montrent également que le modèle CLT fonctionne. Il a permis aux habitant-es vendeur-euses de se constituer une épargne, tout en maintenant la disponibilité de logements à des prix abordables pour de nouveaux acquéreur-euses. Nous avons également pu vendre 8 nouveaux appartements rue Navez.

Bien que le soutien de la Région bruxelloise ait été renforcé, nous avons eu du mal à réaliser nos ambitions en termes de production de logements, comme tous les acteurs du logement à Bruxelles. Les raisons principales sont l'augmentation importante des coûts de construction, la hausse des taux d'intérêt, la difficulté de trouver des entreprises de construction adéquates et la difficulté de trouver des terrains. En conséquence, nos projets sont aujourd'hui plus coûteux que prévu. Assurer le caractère abordable des nouveaux logements pour les revenus les plus faibles sera un des enjeux majeurs dans les prochaines années.

Pour poursuivre notre mission, nous explorons de nouvelles manières d'appliquer le modèle CLT. Nous étudions la possibilité d'aider des propriétaires qui n'ont pas les moyens de rénover leur logement afin d'augmenter leur performance énergétique. Nous menons également une recherche-action sur les coopératives d'habitat. Enfin, nous étudions l'achat d'espaces de bureau sur base des principes CLT avec d'autres associations et entreprises d'économie sociale.

Vous trouverez plus d'informations à ce sujet dans ce rapport annuel. Nous espérons qu'il vous convaincra de continuer à nous soutenir.



AVANCEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS

Projets en cours de construction

Tout comme en 2022, la hausse des prix de construction a impacté les projets immobiliers du Community Land Trust Bruxelles (CLTB). Nous avons dû chercher des solutions pour des financements alternatifs et revoir le planning des projets de logements. De nombreux acteurs du secteur de la construction, et plus spécifiquement du logement à finalité sociale, sont eux aussi confrontés à cette réalité.

En 2023, pour la deuxième année consécutive, une partie significative de l'enveloppe d'investissement allouée par la Région bruxelloise au Community Land Trust Bruxelles a été consacrée à la stabilisation des projets en cours. Grâce à cette gestion des ressources, nous avons pu attribuer le marché de travaux pour le projet Transvaal et avancer dans les négociations et la commande pour le projet Abbé Cuyllits en 2022. Cette année, nous avons

sécurisé partiellement deux autres projets : Anvers et Tivoli.

Concernant les projets en cours de construction, il y a eu des belles avancées mais également quelques imprévus :

- x **Projet Navez** : les propriétaires des 8 logements du projet, une opération 'clé sur porte', ont pu emménager dès l'été 2023. Ce projet s'ajoute ainsi à notre liste de réalisations, portant le nombre total de logements habités sur un terrain du CLTB à 115 !
- x **Projet Transvaal** : la première moitié de l'année a permis de terminer le gros-œuvre jusqu'au premier étage. Nous avons rencontré des difficultés dans les études nécessaires à la mise en production des éléments préfabriqués en béton (coursives et escaliers extérieurs). Le chantier est à l'arrêt depuis l'été 2023. Des discussions ont été entamées avec toutes les parties impliquées dans l'espoir de relancer les travaux durant l'année 2024.
- x **Projet Abbé Cuyllits** : nous avons pu attribuer le marché de travaux en septembre 2023. L'entreprise Balcaen a été désignée pour la construction de 9 logements. Nous avons rencontré





quelques imprévus en novembre, au début du chantier. Aujourd'hui, nous étudions les impacts de ces imprévus pour trouver des solutions adaptées.

- x **Projet Anvers** : le marché de travaux a également pu être attribué en octobre 2023 à l'entreprise Gillion Construct. Ce projet est une collaboration entre le Community Land Trust Bruxelles et Bruxelles Environnement. Il comprend 14 logements et une antenne pour gardien·nes-animateur·trices de parc. Le chantier a débuté en janvier 2024.
- x **Projet Tivoli** : l'objectif est de relancer un nouveau marché de travaux en espérant recevoir des propositions plus compétitives qu'en 2023 dans le courant de l'année 2024.
- x **Projet Gray** : les études du projet ont bien avancé en 2023. Elles ont abouti à l'introduction de la demande du permis d'urbanisme à l'été 2023 pour un projet mixte de rénovation-construction comprenant 10 logements et un espace communautaire. La commission de concertation s'est tenue en décembre 2023. Nous avons reçu un avis favorable unanime. L'octroi du permis ne devrait pas tarder ! Construire un espace communautaire permettant de poursuivre les initiatives locales rendues possibles pendant l'occupation temporaire reste l'un des grands enjeux pour 2024.

Démarrage de deux nouveaux projets de rénovation

Cette année, nous avons collaboré avec la commune d'Anderlecht sur le montage de deux projets similaires : Abbé 35 (rendu possible également grâce au subside d'investissement 2023) et Venizélos. Ces bâtiments sont actuellement inoccupés et nécessitent des rénovations importantes. Le CLTB va opérer les travaux pour ensuite mettre en vente 4 grands logements et 3 plus petits. Pour le projet Venizélos, en 2024, le défi sera de mener un projet participatif pour une partie de la rénovation.

COUP D'ŒIL SUR LES ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES

Si le Community Land Trust Bruxelles a déjà permis à de nombreuses familles de devenir propriétaires à ce jour et continue à produire des logements pour personnes à faibles revenus, notre action ne s'arrête pas là. L'accompagnement avant et après installation et la création de liens entre les habitant·es et plus globalement les membres font partie de notre mission.

Un 2ème budget participatif, trois ans après la 1ère édition

Un chouette moyen de créer du lien entre les habitant·es du Community Land Trust Bruxelles est le budget participatif. Pour la 2e fois, un budget de 7500 € a pu être alloué. Un jury composé de membres du CLTB a été créé (une autre manière de créer des liens) et a choisi entre les projets proposés par des habitant·es. Et le résultat est plus que probant.

- x **Formation au numérique à Arc-En-Ciel.** Avec 1800 € et l'aide de l'asbl Linkup, deux ordinateurs ont été achetés, un projecteur a été reçu et des cours ont été donnés à des habitant·es.
- x **Entretien du jardin au Nid.** Ce jardin sert aux habitant·es, mais aussi aux patient·es des paramédicales qui travaillent dans le local collectif. 740 € ont permis l'achat d'une tondeuse, d'un nettoyeur haute pression et d'une pompe aspirante. Une première session d'entretien a été réalisée avant l'hiver.
- x **Vivre ensemble pour les enfants et les adolescent·es d'Arc en Ciel.** 1000 € ont été utilisés pour diverses activités pendant les congés d'été : sortie bowling, piscine, paintball, une visite à Walibi, deux ateliers créatifs, une sortie cinéma et un barbecue au Parc Ouest. Le budget a été alloué aux tickets d'entrée, à la nourriture et aux défraiements des animateur·ices.
- x **Équipements pour le local commun d'Indépendance.** 1600 € pour l'achat d'un projecteur, de tables et chaises, de matériel



de sono et d'un tableau pour équiper la salle commune rénovée par les habitant·es. Des ateliers de rénovation ont également été (et seront encore) organisés.

- x **Équipements pour une école des devoirs et une garderie à Calico.** 1600 € pour participer au loyer de l'espace commun et acheter livres et fournitures scolaires. La participation au loyer du local a pu être réduite pour une trentaine de familles. Ce projet apporte un soutien aux enfants pour leurs devoirs et favorise les rencontres.
- x **Équipements pour la cuisine de Calico.** 640 € ont été utilisés pour l'achat de matériel culinaire, de meubles et de fournitures médicales. Ceci a permis d'organiser 2 activités par mois. Environ 60 personnes en ont bénéficié, avec une dynamique de groupe renforcée, une meilleure communication, et une appréciation mutuelle.

On notera que le local d'Indépendance pourra servir à l'Écluse, que le matériel de jardin du Nid pourra être employé par d'autres projets du CLTB et que la cuisine servira à tout le projet Calico.

Roue Libre : notre projet mobilité

Améliorer la mobilité, c'est avant tout accroître la qualité de vie à Bruxelles. C'est pourquoi le Community Land Trust Bruxelles investit depuis



Des ateliers pour évoquer l'épargne avec des candidat·es

Parler d'argent n'est pas toujours simple. Afin de préparer les candidat·es propriétaires à un achat futur, nous organisons régulièrement des rencontres sur des thématiques liées à l'argent et l'épargne. Ces rencontres s'articulent autour du partage d'expériences et de bonnes pratiques pour une meilleure gestion financière au quotidien.

En 2023, nous avons organisé 12 séances dans nos bureaux et en ligne, grâce à l'intervention de notre partenaire Financité. Les thématiques abordées étaient : les dépenses énergétiques, le danger des crédits, les mécanismes de la spéculation immobilière, la consommation et les promotions, la santé. Nous y avons pour la première fois mêlé notre public, en invitant candidat·es et habitant·es à ces rencontres.

plusieurs années dans une politique de mobilité durable et accessible adaptée aux projets de logement par l'intermédiaire du projet 'Roue Libre'.

En 2023, les habitant·es et les futur·es habitant·es se sont mobilisé·es pour apprendre à rouler et transmettre le goût du vélo. Dans une ambiance bienveillante et sécurisante, 38 apprenti·es de tous niveaux, en particulier des femmes, ont appris à rouler et à être à l'aise à vélo dans la circulation. Elles sont encadré·es par une équipe de 12 bénévoles qui eux-mêmes apprennent pas à pas.

Au fur et à mesure des 21 séances d'entraînement, les apprenti·es ont gagné en confiance et souhaité se lancer dans de plus grandes balades dans leurs quartiers. En outre, pour qu'un vélo en mauvais état ne soit plus un frein à la pratique cycliste, nous avons monté un groupe de mécanicien·nes vélo bénévoles qui proposera un atelier ouvert participatif. Enfin, nous avons étudié la mise en commun du matériel d'apprentissage (vélos, chasubles...) avec d'autres associations qui font elles aussi des cours de vélo afin de créer une synergie dans le quartier.



Indépendance : le résultat de 4 années d'accompagnement

Initié il y a quatre ans, le groupe-projet Indépendance-Ransfort arrive doucement à une nouvelle étape. En 2021, après un peu plus de deux ans de préparation, les habitant·es ont emménagé. Depuis, l'accompagnement du CLTB et de l'asbl La Rue se poursuit mais pour se clôturer deux ans après l'emménagement, soit en février 2024. A l'approche de la clôture de l'accompagnement, l'asbl Convivence et le CLTB ont récolté les témoignages de 15 habitant·es.

Comme dans les autres projets, Indépendance est multiculturel. Si on regarde les lieux de naissance des 21 ménages, on constate qu'il y a 9 pays différents représentés. Et la première chose qui ressort des entretiens, c'est la réussite d'une belle cohésion sociale, que nombreux souhaitent vraiment souligner.

Pour en arriver là, il y a eu tout un travail, basé d'abord sur la rencontre et la convivialité. Ne se connaissant pas, les futur·es voisin·es se sont réuni·es tous les deux mois.

Les futur·es habitant·es se sont rencontré·es tous ensemble, pour avoir des nouvelles de l'évolution du chantier et pour aborder les caractéristiques du bâtiment, du quartier, de la copropriété et pour prendre des décisions collectives. Ces rencontres ont permis d'apprendre beaucoup de choses, et de déconstruire certaines inquiétudes. La visite de quartier a été particulièrement appréciée.

En parallèle aux réunions collectives, certain·es se retrouvaient en plus petits groupes, pour travailler sur une thématique particulière telle que l'énergie, le quartier, la salle commune, le règlement d'ordre intérieur.

« Je me sens très bien dans mon logement, il a une belle superficie. J'apprécie la mixité, l'aspect cosmopolite du projet. »

« La première fois que j'ai rencontré mes voisins, c'était au cours d'un moment convivial que le CLTB avait organisé, une auberge espagnole. Nous avons constitué des groupes de travail. »

« La visite de quartier avec André, rassurée car elle avait vu que le projet était à Molenbeek en raison de la réputation de ce quartier et il connaissait le quartier et il avait beaucoup de contacts. »

« Avec les groupes de travail, on a appris à connaître d'autres personnes. J'en n'ai participé qu'à un seul groupe de travail, c'était de trop mais il y avait les réunions de ce groupe où l'on recevait les informations par rapport aux autres groupes de travail. J'ai participé à l'« énergie » car c'était important pour moi de savoir comment diminuer mes consommations. »

« Avant de signer, nous avons eu une réunion chez le notaire au cours de laquelle nous avons pu poser toutes nos questions. Ce fut pour moi l'occasion d'apprendre des choses sur le modèle d'achat CLT (revente, autres propriétés...) car c'est difficile de tout retenir à la première séance d'information. On retient certaines informations clés telles que le démembrement, le principe de la copropriété. Quand j'ai acheté, je ne savais pas qu'il y avait un accompagnement. »

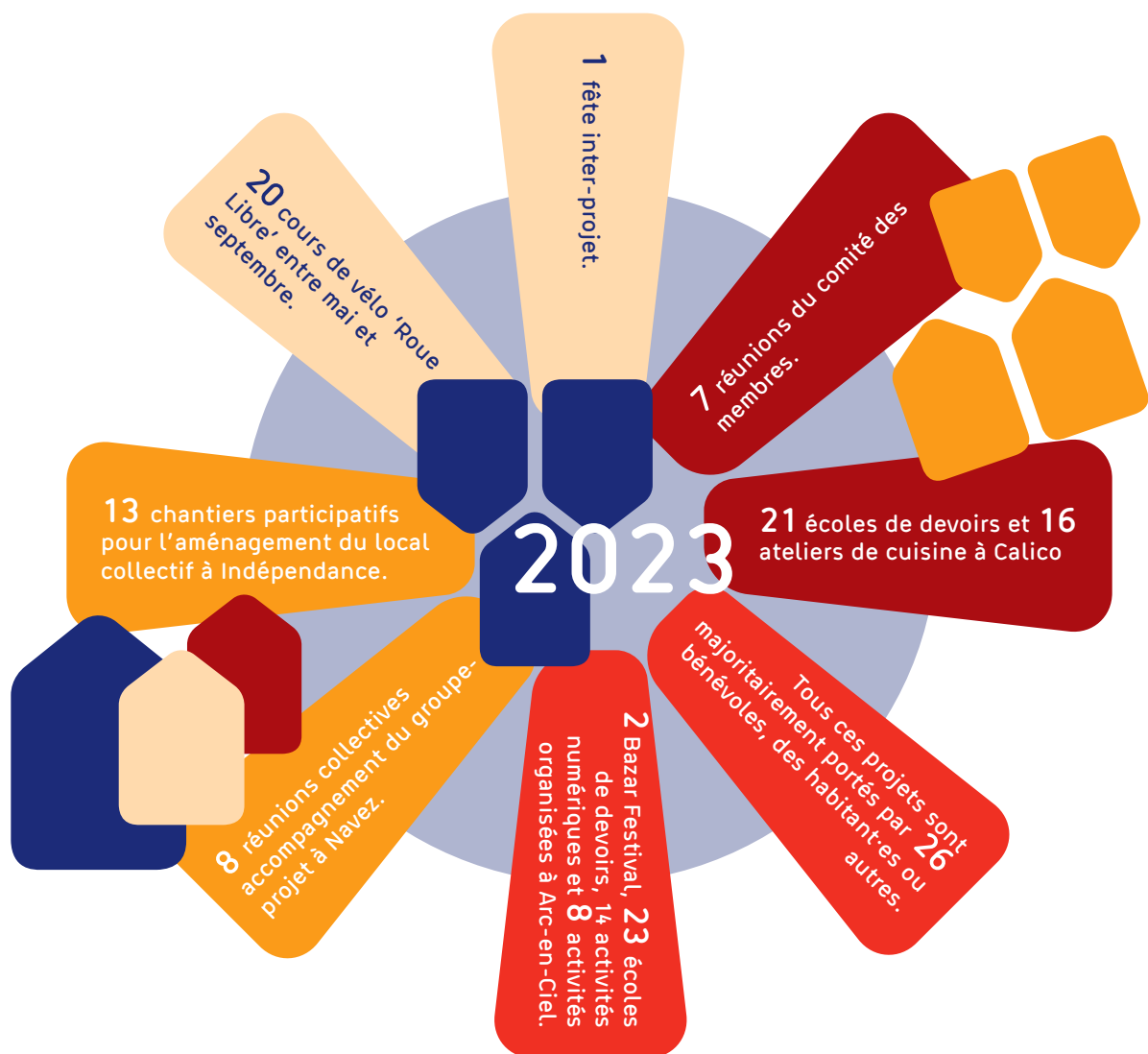
Peu à peu, ce sont les questions autour de l'obtention du crédit, de la signature de l'acte de vente et des responsabilités liées au statut de propriétaire qui ont été abordées. Pour que tout le monde comprenne les enjeux, plusieurs réunions ont été organisées ainsi qu'une rencontre avec le notaire.

« Nous avons reçu une explication concernant le thermostat, la ventilation, l'utilisation de la chaudière ainsi qu'une farde explicative mais cela reste difficile à comprendre, il m'a bien fallu 2 ans. Le groupe WhatsApp est un très bon outil, les autres donnent des réponses, envoient des photos... »

« Le CLTB m'a permis d'avoir un logement de qualité, de me sentir en sécurité. Avant, le propriétaire se foutait de tout. Maintenant, je veux bien que les gens viennent me rendre visite. (...) Le CLTB, c'est comme une famille. Moi, si vous voulez, je peux vous amener là-bas. »

Après les emménagements, c'est la deuxième phase de l'accompagnement qui a démarré. Une fois dans les lieux, les questions autour de la ventilation, de l'entretien de l'immeuble, du nettoyage des escaliers, ou de l'aménagement de l'espace commun deviennent beaucoup plus concrètes. C'est alors utile de revenir plusieurs fois sur certaines thématiques.

Le travail communautaire en quelques chiffres



DIFFUSION DU MODÈLE CLT

Développement d'un lieu pour la transition à Bruxelles

Depuis 2021, nous sommes activement impliqué·es avec plusieurs associations bruxelloises dans un projet d'achat conjoint d'un bâtiment. L'intention est de transformer celui-ci en un espace où divers acteurs de la transition économique et sociale peuvent développer leurs activités tout en créant une double valeur ajoutée par les espaces partagés et espaces ouverts au public dans le bâtiment, et par les synergies qui seront créées entre les partenaires. Le modèle économique et juridique de ce projet est basé sur le modèle du Community Land Trust.

Nous avons trouvé en 2023 un lieu, et sommes actuellement en négociation avancée avec le vendeur. Les partenaires impliqués à ce stade sont la Fédération des Maisons Médicales et Fair Ground Brussels. Affaire à suivre en 2024.

Une étude sur les Communs

Un consortium composé du Community Land Trust de Bruxelles, de Communa, de Ecores, et de EQUAL a clôturé en 2023 une étude participative sur les biens communs à Bruxelles, commanditée par la Région de Bruxelles-Capitale.

L'étude se termine par un ensemble de recommandations mettant en avant le potentiel significatif des Communs pour avoir un impact social, écologique et économique positif.

- x Co-créer un cadre de soutien avec les Communs, en favorisant la collaboration entre les initiatives des Communs.
- x Envisager le soutien public comme un continuum, de l'émergence à la pérennisation, visant à créer un écosystème solide des Communs.



- x Développer une politique de mise à disposition pérenne d'espaces pour les Communs.

Un plan d'action détaille les objectifs stratégiques et opérationnels pour mettre en œuvre ces recommandations.

Cela inclut la création d'un organe représentatif des Communs, l'adoption d'une Charte bruxelloise des Communs, la mise en œuvre de marchés publics favorables aux Communs, le renforcement du cadre de soutien aux occupations temporaires, et la sensibilisation des administrations publiques aux Communs.

Qu'est-ce qu'un commun ?

Un bien commun, c'est un bien qui n'est ni vraiment public ni vraiment privé, parce qu'il est géré en « commun ». Ça peut être un lieu laissé à l'abandon puis repris par un collectif de citoyens, un potager, un étang, une connaissance, un partage d'outils, ou, comme dans le cas du CLTB, un terrain.

L'étude pose la difficulté de s'accorder sur une définition unique des communs. La dimension du « faire commun » (commoning) comme processus est partout pointée comme fondamentale. Pour mener l'étude, la définition du Dictionnaire des biens communs a été retenue. Elle inclut les éléments suivants :

- x Les communs impliquent l'existence d'un bien (ressource, richesse, connaissance, tradition) dont l'accès et la gouvernance sont partagés.
- x Cette gouvernance doit garantir le respect des droits et la durabilité à long terme de la ressource.
- x Les règles d'accès et de partage doivent être élaborées par les participant·es eux-mêmes.

Une recherche-action pour des rénovations énergétiques accessibles et inclusives

Pour répondre au changement climatique et aux directives du nouveau Pacte Vert européen, la Région de Bruxelles-Capitale a mis en place la stratégie Révolution : un ambitieux programme de rénovations énergétiques visant la neutralité carbone des logements pour 2050. Cette stratégie sera effective dès 2026.

Malgré les effets positifs de cette stratégie, le Community Land Trust Bruxelles a identifié un certain nombre de freins et de risques. Des freins liés à l'incapacité de financement des travaux pour un grand nombre de propriétaires, des risques d'exclusion sociale massive, de hausse des prix des logements rénovés et de polarisation de la transition énergétique.

Lauréat de l'appel à projets RénoLab-ID, nous travaillons depuis mars 2023 sur la modélisation d'une solution innovante et socialement juste, en vue d'une transition énergétique exemplaire à moindres risques. Il s'agit d'un mécanisme de financement alternatif aux primes publiques visant à rendre accessible la rénovation énergétique pour les propriétaires qui souhaitent rester dans leur logement mais qui sont en incapacité de financer les travaux.

Ce mécanisme est basé sur cette séparation du bâti et du terrain avec le rachat du terrain pour financer les travaux. Ce recours au modèle du Community Land Trust pour la rénovation de logements en pleine propriété est inédit en Europe et présente des avantages : il rend accessible la rénovation énergétique, il débloque aussi bien les freins de la rénovation individuelle que groupée, il encadre l'impact de la rénovation (réalisée avec des fonds publics) sur la hausse des prix des logements. Et une fois rénovés, les logements restent pour toujours abordables.

Ce mécanisme est aussi un outil architectural, technique qui comprend un accompagnement en partenariat avec le Réseau Habitat pour la rénovation. Il adopte une approche stratégique visant à réduire les coûts, minimiser l'impact environnemental, assurer la qualité et intégrer les usages.

Nous sommes aujourd'hui prêts à tester l'outil et à démarrer sa mise en application.



Vers une nouvelle voie de logement à Bruxelles : les coopératives d'habitat

Une coopérative d'habitat ? Ni locataires, ni propriétaires, les habitant-es sont coopérateur·trices d'une société qui, elle, est propriétaire du bâtiment. En acquérant des parts, le·la coopérateur·trice contribue à l'achat du bâtiment et prend part aux décisions. En échange, la personne accède à l'usage d'un logement via le versement d'un loyer fidèle aux coûts d'exploitation.

Le CLTB soutient les coopératives d'habitat comme solution complémentaire pour répondre à la crise du logement abordable à Bruxelles. Grâce à un financement de CERA, nous avons commencé une recherche-action (mars 2023 - mars 2025) pour que plus de coopératives d'habitat existent dans notre ville.

Nombreux sont les défis qui entourent la création de coopératives d'habitat. En 2023, notre travail a permis d'identifier les problèmes et des potentielles solutions. Nous apportons un soutien à 2 projets pilotes. Ensemble, nous mettons le doigt sur les problèmes dans les étapes de création de logements en coopératives.

Une solution passe par la mise en commun des ressources. Que ce soit au niveau légal, immobilier, fiscal et financier, il n'est pas nécessaire de réinventer la roue à chaque fois. Une standardisation des



coopératives est souhaitable. Trouver la manière de mettre cela en musique sera une des actions en 2024.

Lors d'un voyage d'étude à Genève, nous avons pu constater la force que donne un appui public aux coopératives. Un mouvement pour les coopératives en Europe est à l'œuvre. Dans quelques villes à l'avant-garde, les habitant·es ont uni leurs forces avec les pouvoirs publics et ont développé des politiques facilitantes, permettant aux coopératives d'habitat de prospérer. En 2023, nous avons produit des recommandations à destination des administrations publiques et de nos représentant·es politiques.

Les premiers mois de la recherche se sont clôturés par une réussite : l'engagement de Bruxellois·es dans un collectif COOPBXL. Les coopératives sont pour ce mouvement une solution de logement juste, inclusive et non spéculative. Nous continuerons en 2024 à fédérer les acteurs bruxellois, à soutenir les projets pilotes dans la réalisation de leurs coopératives et à continuer à organiser des événements pour partager la solution. Les Community Land Trust et les coopératives partagent des valeurs essentielles. Rejoignez-nous !



Une visite de la Commission Logement

En mars 2023, nous recevions la Commission Logement du Parlement bruxellois pour une visite des projets Indépendance, L'Ecluse et Calico. Une occasion pour les député·es de visiter les projets, rencontrer des habitant·es et d'en savoir plus sur les objectifs du Community Land Trust Bruxelles.

Un mémorandum en vue des élections régionales

2024 sera une année électorale. Il est donc temps de remettre notre liste de souhaits aux futur·es décideur·euses politiques.

Bien que le soutien de la Région bruxelloise au CLTB augmente d'année en année, et que sa valeur ajoutée soit de plus en plus largement reconnue, nous restons un acteur de taille modeste. Nous avons donc adressé un mémorandum aux candidat·es aux élections régionales.

Les principales propositions comprennent l'intégration du CLTB comme partenaire dans les grands projets de développement régional, nous plaçant sur un pied d'égalité avec d'autres acteurs du logement pour une série d'instruments tels que les charges d'urbanisme. Cela implique également d'augmenter nos ressources pour assumer ce rôle.

Le mémorandum complet est disponible sur notre site web.



Lancement du réseau européen des Community Land Trust

Depuis de nombreuses années, le Community Land Trust Bruxelles a ouvert la voie à la mise en place d'un réseau européen de Community Land Trust (CLT). Le CLTB a été le premier CLT en Europe et beaucoup d'autres ont suivi depuis. Nous sommes convaincus que nous sommes plus forts lorsque nous unissons nos forces.

L'objectif du réseau est de promouvoir le modèle CLT, de permettre l'échange entre les CLT et d'aider les CLT à accroître leur impact. Le réseau a été officiellement lancé lors du Festival international du logement social à Barcelone en 2023. Entre-temps, une équipe s'est mise au travail. Pour des raisons administratives, le réseau a été intégré au CLTB pendant un certain temps, mais depuis le début de l'année 2024, il fonctionne de manière autonome.

Soutenir la coopérative Fair Ground Brussels

Co-fondée en 2020 avec 13 autres associations, la coopérative immobilière sociale Fair Ground Brussels se structure et grandit. En 2023, une vision et un plan d'action ont été élaborés pour amorcer la croissance de la coopérative. Cette dernière a levé des fonds, s'est fait connaître, a organisé une série d'événements, a monté de nouveaux projets, rénové et inauguré 4 logements. Une équipe fixe s'est organisée, appuyée par un Conseil d'Administration toujours aussi investi.

Cette année, le Community Land Trust Bruxelles a apporté son soutien à Fair Ground Brussels en participant activement au montage financier et juridique des projets de logements, ainsi qu'en soutenant la communication de la coopérative.



@ECLTN



LES ROUAGES DU CLTB

Inscription de nouveaux candidat·es propriétaires

2023 a été une année de consolidation. Après une forte augmentation des inscriptions de 2019 à 2022, il a été décidé de suspendre temporairement celles-ci fin 2022. Non pas que l'intérêt diminue, au contraire. Plus de 600 ménages sont actuellement en attente d'une reprise des inscriptions. Cependant, dans un contexte de moyens de fonctionnement réduits, il était peu judicieux de continuer à élargir le registre de candidat·es.

Cette année, le focus a été mis sur la consolidation du parcours d'accompagnement des candidat·es et l'amélioration des outils didactiques.

Attributions de logements et mises en vente

En 2023, plusieurs ventes et reventes ont été réalisées :

- x 8 nouveaux ménages ont pu concrétiser leur projet d'achat et emménager dans leur logement à Navez.
- x 1 studio à Calico a été remis à la location à destination d'une personne de plus de 50 ans.
- x 4 ménages ont été sélectionnés pour les 4 logements (dont un logement PMR) qu'il restait à attribuer pour le projet Transvaal.
- x 1 studio a été remis en vente en raison du départ d'un propriétaire à Indépendance.

Nous remarquons qu'entre 15 et 20% des personnes contactées pour les mises en vente manifestent leur intérêt et qu'entre 20 et 50% des personnes invitées à la visite du projet en vente introduisent une demande d'achat.

Dans les cas de revente, il est intéressant d'observer que le prix à la revente permet de conserver le logement dans sa catégorie de prix initiale.

Deux Assemblées générales dont une extraordinaire

En 2023, le CLTB a réuni deux fois ses membres en Assemblée Générale.

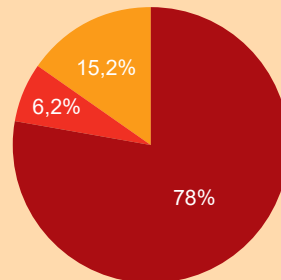
Le premier rendez-vous était en avril, dans le prestigieux décor de la Maison du Spectacle La Bellone. L'assemblée générale statutaire était suivie d'un panel de discussion avec quelques membres de l'équipe pour éclaircir les activités du Community Land Trust Bruxelles et répondre aux questions de l'Assemblée. Pendant ce temps, de nombreux enfants ont pu réfléchir le temps d'un atelier à la ville de leurs rêves.

Une Assemblée Générale extraordinaire s'est tenue à la mi-décembre pour la mise en conformité avec le code des sociétés et une reformulation des statuts sur certains points.

Comme chaque année, l'Assemblée Générale aura mobilisé de nombreux membres pour un beau moment d'échange.

Nombres de membres du CLTB

- Candidat·es (1414)
- Habitant·es (124)
- Sympathisant·es (275)



COMPTES ET BUDGET

Pour l'asbl

L'exercice 2023 s'achève à l'équilibre.

L'association a pu compter sur le soutien de la Région bruxelloise (55% de nos recettes), mais aussi de partenaires et de donateur·rices particulier·ères ou institutionnel·les qui nous ont octroyé des moyens indispensables pour financer nos activités (23% de nos recettes).

Le total des dépenses est en augmentation, car nous avons augmenté notre équipe pour héberger provisoirement le Réseau Européen des CLT. En 2024, cette équipe quittera notre staff pour rejoindre une nouvelle AISBL en création.

La mise en œuvre de ce projet de Réseau européen se reflète également dans notre bilan, qui connaît une forte évolution puisque la promesse du soutien pluriannuel de la Fondation Laudes y relatif, ainsi que la première tranche reçue apparaissent à l'actif, tandis que notre engagement à reverser ce montant à la future aisbl apparait au passif. Les subsides à recevoir sont également en augmentation (+100% par rapport à 2022) suite à l'apparition de nouveaux projets (Renolab et Carsharing notamment).

Comme nos Fonds Propres restent stables et que le total du bilan a triplé, notre solvabilité suit malheureusement le chemin inverse. Cela étant, comme l'essentiel de nos « dettes » sont en fait des subsides à reporter aux années futures ou à rétrocéder à des partenaires (Réseau européen des CLT, réseau des CLT Angleterre et Galles, Center for CLT Innovation), et que notre liquidité est bonne, le risque est limité.

Au final, l'asbl CLTB renoue avec l'équilibre, pour la première fois depuis 2019, et a des perspectives rassurantes pour 2024, grâce notamment à un nouveau projet européen (Interreg).

Pour la Fondation d'Utilité Publique (FUP)

Les changements majeurs survenus en 2023 sont la finalisation et la vente des logements dans le projet Navez (à Bruxelles), l'achat d'un terrain rue Gray à Ixelles, et des investissements conséquents dans le cadre des chantiers des projets Anvers, Transvaal, Tivoli, Gray, et dans une moindre mesure Abbé Cuyliits 44 et Venizélos.

Nous avons reçu de nouveaux subsides et dons pour héberger le terrain du projet Raphaël à Anderlecht (don du Fonds Lokumo, projet mené par Solidarité Logements) pour mener un nouveau projet rue Abbé Cuyliits (au n°35 cette fois-ci) et surtout pour refinancer les projets Anvers et Tivoli.

En effet, comme l'an dernier, confrontée aux enjeux de l'inflation des prix dans ses projets de construction, la Fondation a dû demander des moyens complémentaires pour ces deux projets et les prix de vente aux ménages ont été revus afin d'équilibrer l'opération immobilière.

Les comptes de la Fondation montre un résultat positif de 56.466€ en 2023, grâce notamment à la location de parkings, à un don, à un produit exceptionnel et à un prêt d'un particulier, qui nous a permis de mener à bien le projet Navez sans devoir supporter de frais financiers.

La fondation a une excellente solvabilité et une très bonne liquidité, et est capable de faire face à ses engagements à court et moyen terme. Le résultat 2023 permettra de couvrir une partie des surcoûts des chantiers en cours.



FAIRE UN DON POUR DES LOGEMENTS POUR TOUJOURS ABORDABLES



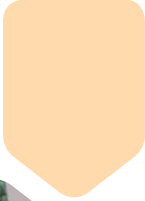
En faisant un don au Community Land Trust Bruxelles, vous contribuez à promouvoir ce droit fondamental : l'accès à un logement abordable et de qualité.

Comment soutenir le CLTB ?

- x En faisant un don via notre site www.cltb.be ou directement sur le n° de compte BE10 0000 0000 0404 avec la communication 016/1740/00066.
- x En ajoutant le CLTB sur votre testament ou en léguant votre terrain ou votre maison. Pour toute question relative aux legs et donations, contactez Geert de Pauw par email (geert.depauw@cltb.be). Il se fera un plaisir de vous accorder du temps pour vous répondre dans un cadre personnel et confidentiel.

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





En 2023, 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 2023.

Avenue de la Toison d'or 72-1060 Saint-Gilles |
02 840 61 49 | www.cltb.be | 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, Alexane Gaspard, Sophie Ghyselen, Mary Gillet, Thibault Leroy, Marie Mervaille, Yannik Rihoux, Claire Reding, Maria Rosa Ritoto Mbela, Juliette Schmetz, Paula Swinnen, Houssainatou Sow, Yseult Stiernet, Héléne Stryckman, Virginie Schoëff, Anne-Laure Wibrin, ainsi que Joaquín De Santos, Emilie Debatty, Lorella Paziienza et Albert Lemaistre qui nous ont quittés cette année. Lou Boscq et Ronja Regen 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 : James Di Falco, Pascale Athey, Maria-Elvira Ayalde, Massandje Bamba, Laurence Demeulemeester, Pierre Denis, Loïc Geronnez, Liliane Mwitende, Thomas Otte, Silvia Rollo, Monique Rwambonera, Liesbet Temmerman, Sâm Rosenzweig, Jan Verheyen, Maxime Van Caillie. Quant au CA de la Fondation d'Utilité Publique, il était composé de : Pierre Denis, Loïc Geronnez, Paula Caballero, Kerfalla Sanoh, Caroline Soulier, Driss Soussi, Liesbet Temmerman, Maxime Van Caillie et Laurent Van Der Elst. Nous tenons à remercier Tsevi Adomayakpor, Stéphanie Paulissen, Isabelle Philippe 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'il·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, Fabrik, Fédération bruxelloise unie pour le logement, 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, la SLRB, SAAMO Brussel, Sohonet, Une Maison en Plus, Union des Locataires de Forest et Vie Féminine.

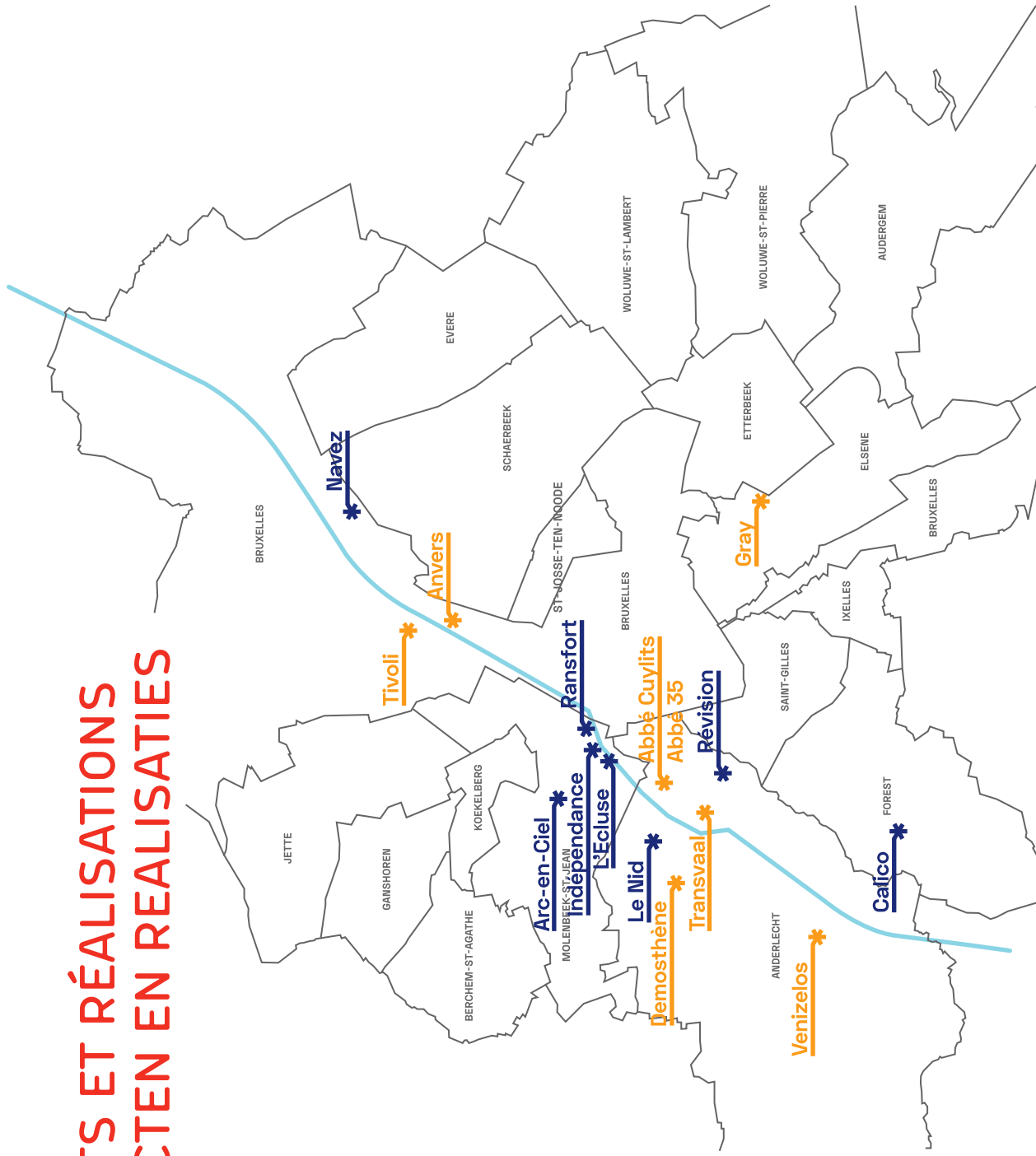
Merci également à nos partenaires

Angela D, Ateliers de la rue Voot, BePark, Bouwmeester Maitre Architecte, Center for CLT Innovation, le CERAA, Center for Brussels Studies, Communa, les Cuisines de Quartier, CyCLO, Ecores, Equal, European CLT Network, Fédération des Maisons Médicales, Fonds du Logement de la Région Bruxelles-Capitale, GAG, Habitat & Participation, Hefboom, Housing Europe, parking.brussels, perspective.brussels, ProVélo, RenovaS, Réseau Habitat et ses partenaires, Réseau Financité, Rézone, SAW-B, Triodos, VUB, World Habitat, les partenaires de Fair Ground Brussels et les partenaires de la Plateforme CLT Wallonie.

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-BOITSFORT

PROJETS HABITÉS / BEWOONDE PROJECTEN

L'Ecluse

9 logements / woningen

Le Nid

7 logements / woningen

1 jardin collectif / gemeenschappelijke tuin

1 local associatif / verenigingsruimte

Arc-en-Ciel

32 logements / woningen

1 jardin collectif / gemeenschappelijke tuin

1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte

Calico

34 logements / woningen

1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte

1 maison de naissance et de naissance / een geboorte- en sterfhuis

1 jardin collectif / gemeenschappelijke tuin

Indépendance-Ransfort / Onafhankelijkheid-Ransfort

21 logements / woningen

1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte

Navez

8 logements / woningen

PROJETS EN PRÉPARATION / WONINGEN IN AANBOUW

Transvaal

15 logements / woningen

1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte

Abbé Cuylits

9 logements / woningen

1 jardin collectif / gemeenschappelijke tuin

Anvers / Antwerpsesteenweg

14 logements / woningen

1 jardin collectif / gemeenschappelijke tuin

1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte

Tivoli

22 logements / woningen

1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte

Gray

10 logements / woningen

1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte

Abbé 35

21 logements / woningen

1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte

Démosthène

En préparation / in voorbereiding

Venizelos

8 logements / woningen

Avenue de la Toison d'or 72-1060 Saint-Gilles |
02 840 61 49 | www.cltb.be | info@cltb.be