



D'IMPACT

N°2
2021-2022

RAPPORT

La communauté de membres du Community Land Trust Bruxelles étant large et diverse, nous utiliserons l'écriture inclusive dans ce rapport d'impact pour s'approcher au maximum de sa réalité.

Le « nous » est également employé. Il désigne tantôt les travailleur·euses, tantôt la communauté de membres (habitant·es, candidat·es-propriétaires, sympathisant·es, administrateur·rices, etc.) impliqués·es de différentes manières dans la structure et avec qui nous faisons mouvement.

INTRODUCTION

Bruxelles a une riche histoire de projets de logements novateurs et utopiques. Des projets comme le Familistère de Godin datant du XIXe siècle, ou les cités-jardins qui ont célébré leur centenaire l'année dernière, souhaitaient offrir plus qu'un logement abordable. Ces projets ont expérimenté l'habitat collectif et la vie en communauté. Ils avaient l'ambition de former une base pour l'émancipation des habitant·es et de contribuer à une ville plus équitable.

C'est dans cette tradition que s'inscrit le Community Land Trust Bruxelles. Nous, en tant qu'habitant·es, candidat·es, membres du conseil d'administration ou de l'équipe, souhaitons développer des projets de logement qui répondent aux défis d'aujourd'hui et de demain : la crise du logement, les inégalités croissantes et le changement climatique.

Faire de bons choix est essentiel pour l'avenir. Depuis notre création en 2012, nous avons constamment été à la recherche de la façon la plus adéquate de mettre en œuvre les meilleurs projets possibles. Pour évaluer notre travail et améliorer notre fonctionnement, il est nécessaire de mesurer régulièrement les résultats. C'est ce que nous avons fait dans ce rapport d'impact. Il est basé d'une part, sur une enquête auprès de nos habitant·es et d'autre part, sur un suivi quotidien de notre action.

Un certain nombre de résultats ressortent : la diversité des habitant·es et leur haut degré de satisfaction. 82% d'entre eux·elles se disent plus épanoui·es depuis qu'il·elles ont emménagé dans un logement du Community Land Trust Bruxelles. Le nombre impressionnant d'activités communautaires organisées par les habitant·es et les bénévoles est remarquable. Au total, 325 activités ont été organisées en deux ans (école de devoirs, ateliers vélo, tables de conversations, etc.).

Depuis notre précédente évaluation d'impact en 2020, le nombre de logements CLT occupés à Bruxelles a plus que doublé, passant de 49 à 107 aujourd'hui. En outre, nous avons joué un rôle important dans la diffusion du modèle CLT dans le reste de l'Europe. Tout cela n'est pas passé inaperçu, comme en témoigne le Prix mondial de l'habitat des Nations Unies en 2021.

Pour l'avenir, des progrès sont également possibles. Par exemple, en raison de la situation économique, nous serons en mesure de livrer moins de nouveaux logements que prévu. Nous aimerions également aller plus loin en termes de construction durable.

Ce rapport nous aidera à ajuster notre fonctionnement si nécessaire. Nous espérons que les résultats positifs convaincront les donateurs et les pouvoirs publics qui nous soutiennent de continuer et d'amplifier leur aide, afin de poursuivre notre mission en faveur d'une ville juste et durable avec encore plus de vigueur.

UN BESOIN DE LOGEMENTS ABORDABLES

11,5%

de logements sociaux et/ou à finalité sociale sur l'ensemble du parc immobilier à Bruxelles.

Le droit à l'habitat est un droit fondamental. Disposer d'un logement décent et abordable est une des conditions pour mener une vie digne. Pourtant, pour de nombreux Bruxellois-es, ce droit n'est pas garanti.

Sur le marché privé, les personnes à faibles revenus ne parviennent plus à trouver un logement locatif ou acquisitif décent. L'offre de logements sociaux ou à finalité sociale n'est pas suffisante.

Sur l'ensemble du parc des logements bruxellois, la part de logements privés représente 88,5% pour 11,5% de logements sociaux et/ou à finalité sociale¹.

Entre 2010 et 2020, les loyers ont augmenté de 83% (5 fois plus que l'inflation et 3 fois plus que le salaire moyen)².

Entre 2009-2019, le marché acquisitif a augmenté de plus de 30%³.

Au 30 septembre 2020, 49 135 ménages étaient inscrits sur la liste d'attente pour un logement social. A la même date, près de 50% des ménages bruxellois étaient dans les conditions d'accès au logement social⁴.

38,8%

de la population bruxelloise vit sous le seuil de pauvreté.

Cette crise du logement à Bruxelles s'inscrit dans un contexte d'inflation et d'appauvrissement de la population. Outre la liste d'attente pour un logement social, les caractéristiques socio-économiques des ménages bruxellois confirment le besoin en logements abordables.

38,8% de la population bruxelloise vit sous le seuil de pauvreté⁵.

26,5% des ménages vivent en situation de précarité énergétique à Bruxelles, en 2022. Les factures annuelles de gaz et électricité à Bruxelles ont augmenté de 215% entre novembre 2020 et novembre 2022⁶.

En 2020, un ménage bruxellois dédie en moyenne 34,6% de ses revenus pour son logement⁷. Mais pour les 25% de ménages les plus pauvres à Bruxelles, la part des revenus consacrée au logement atteint 41,4%⁸.

¹ Plan d'Urgence Logement, Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2020.
² La crise du logement à Bruxelles : la comprendre et en sortir, RBHD, décembre 2022.
³ La crise du logement à Bruxelles : la comprendre et en sortir, RBHD, décembre 2022.
⁴ Plan d'Urgence Logement, Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2020.
⁵ Risque de pauvreté ou d'exclusion sociale, Statbel, février 2023.
⁶ Baromètres de la précarité énergétique et hydrique, Fondation Roi Baudoin, 2022.
⁷ Enquête sur le budget des ménages, perspective.brussels, 2022.
⁸ Plan d'Urgence Logement, Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, 2020.



LE COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Pour répondre à la crise du logement, le Community Land Trust Bruxelles (CLTB) développe **des logements pour toujours abordables pour des personnes à faibles revenus**, sur base du modèle Community Land Trust (CLT) qui a fait ses preuves depuis plusieurs décennies.

Nous donnons aux habitant-es un rôle central dans le développement et la gestion de leurs logements. De cette façon, nous encourageons l'autonomie des habitant-es et nous travaillons à la création de communautés résilientes et multiculturelles.

Pionniers du mouvement CLT européen, nous jouons également un rôle actif dans la diffusion de ce modèle à Bruxelles, en Belgique et en Europe, afin de construire des villes plus justes, inclusives et durables.

Comment fonctionne le modèle CLT ?

Dans toutes les grandes villes, les prix des logements augmentent non pas parce que la valeur des bâtiments augmente, mais bien parce que les terrains situés sous ces bâtiments sont matière à spéculation et deviennent de plus en plus coûteux.

Le Community Land Trust Bruxelles acquiert des terrains, les retire du marché spéculatif et s'engage à ne jamais les vendre en les plaçant dans une Fondation (FCLT). Sur ces terrains, le CLTB construit des logements et les gère dans l'intérêt de la communauté. Le CLTB est propriétaire des terrains, les logements construits sur ces terrains sont la propriété individuelle des habitant-es.

Puisqu'ils n'ont pas à payer pour le terrain, les habitant-es achètent leur logement à un prix abordable. S'ils décident de vendre leur logement, les propriétaires ne peuvent réaliser qu'une plus-value limitée (jusqu'à 25% de la plus-value estimée). Ils récupèrent ce qu'ils ont investi ainsi que ce montant supplémentaire (la plus-value éventuelle). Cette limitation du prix de vente garantit l'accessibilité des logements pour les acheteurs successifs, revente après revente, génération après génération.

THÉORIE DU CHANGEMENT



Des habitant-es autonomes et émancipé-es

Un logement de qualité comme base d'une émancipation, des familles précaires peuvent construire l'équité, un rôle significatif dans la gouvernance.



Une ville juste et un foncier équitable

Montrer qu'il existe des alternatives non spéculatives et basées sur les biens communs, diffuser le modèle CLT en Belgique et en Europe.



Des logements pour toujours abordables, durables pour les Bruxellois-es



Des communautés résilientes

Co-création, formations, initiatives citoyennes, équipements collectifs.



Une organisation gouvernée démocratiquement

Tous-tes les habitant-es sont membres et ont leur mot à dire.
Gouvernance tripartite : habitant-es, société civile et représentant-es au sein du conseil d'administration.

Un concept qui a fait ses preuves pour des logements durables et abordables pour les Bruxellois-es

Il y a actuellement 107 logements habités sur les terrains du Community Land Trust Bruxelles, répartis sur cinq projets à Molenbeek, Anderlecht et Forest. 84 logements sont en cours de réalisation.

Les personnes qui achètent un logement CLTB sont dans les conditions d'accès au logement social et ont des revenus limités. Un système de prix de vente adaptés aux catégories de revenus permet à des personnes même à très faibles revenus d'acquérir un logement du CLTB.

Les subventions d'investissement de la Région de Bruxelles-Capitale nous permettent d'acquérir des terrains pour développer nos projets de logement et de vendre les logements à un prix abordable. Grâce à la formule CLT, les logements ne sont pas seulement abordables pour les premiers acheteurs, mais le restent pour toujours.

Les habitant-es sont propriétaires de leur logement et sont donc responsables de la gestion et de l'entretien de leur bien et de leur copropriété. En tant que propriétaire du terrain, le Community Land Trust Bruxelles reste responsable de la réussite à long terme des projets. Pour ce faire, nous

investissons dans la formation de nos habitant-es et le renforcement des communautés d'habitant-es.

Le CLTB investit dans des logements durables qui tiennent compte des futures générations. Nous intégrons des solutions de construction durables et circulaires lorsque cela est possible, nous organisons des formations pour aider nos habitant-es à utiliser efficacement leurs logements à haute performance énergétique, nous facilitons le partage des ressources et nous promovons des solutions de mobilité durable.

Le projet Arc-en-Ciel, Molenbeek



Des habitant-es émancipé-es

L'émancipation des habitant-es est au premier plan de nos activités. Les habitant-es sont des partenaires actifs dans le développement et la gestion de nos logements. En tant que copropriétaires, il-elles devront eux-mêmes être responsables de la gestion de leur copropriété et de l'entretien de leur logement.

Comme beaucoup d'entre eux-elles n'ont aucune expérience en matière de copropriété, nous les préparons minutieusement par le biais de formations sur l'utilisation efficace de bâtiments à haute performance énergétique, sur la consommation d'énergie, sur la communication non-violente, sur les aspects juridiques de l'accession à la propriété, et en les impliquant dans la conception et la gestion des logements.

Les habitant-es ont également une voix importante dans la gestion de notre organisation, ce qui leur permet de devenir des citoyen-nes autonomes dans d'autres domaines également.

Enfin, en tant que propriétaires, les personnes qui ont souvent commencé sans aucune réserve financière peuvent constituer un capital qu'elles pourront léguer à leurs enfants.



Massandjé, habitante d'Arc-en-Ciel, et ses enfants



Des communautés résilientes

Les logements CLTB sont des logements collectifs. Les projets du CLTB sont souvent situés dans des quartiers défavorisés. Les habitant-es ont des origines très diverses. 78 nationalités différentes, des croyances religieuses différentes, Dans nos projets, il-elles vivent ensemble et prennent des décisions ensemble.

Ce n'est pas seulement un défi, nous le voyons comme une opportunité de contribuer à des communautés résilientes et de renforcer le tissu social à travers nos projets. C'est pourquoi les habitant-es sont impliqués dans le processus de conception de nos logements dès le début. Lors de ce processus, nous élaborons ensemble un modèle de gestion des projets. Nous proposons des formations pour les aider à prendre des décisions collectives.

Nous aidons également les habitant-es à prendre des initiatives qui améliorent leur vie et renforcent leurs liens. Dans nos projets, des écoles de devoirs, des jardins communautaires et des tables de conversation ont été créés. Dans le cadre du projet Roue Libre, des habitant-es (majoritairement des femmes) apprennent à d'autres habitant-es à faire du vélo, et des vélos sont mis à la disposition de ceux qui n'en possèdent pas encore.



World Community Land Trust Day 2022



Nous travaillons toujours en collaboration avec les associations locales. Ces associations apportent une autre dimension au travail du CLTB : elles sont ancrées dans les quartiers, elles apportent d'autres compétences aux habitant-es, etc. Dans la mesure du possible, nous intégrons dans nos projets des espaces ouverts au quartier : une maison des femmes, une salle de réunion, un cabinet médical...

Une organisation gouvernée démocratiquement

Notre association a été fondée par des associations et des citoyen-nés qui souhaitent développer une solution durable à la crise du logement. Les fondateurs sont toujours membres de l'association. Tous-tes les habitant-es et tous les futur-es habitant-es sont également membres.

Ces deux groupes occupent chacun un tiers des sièges de notre Organe d'administration. Le dernier tiers est occupé par les représentant-es de la Région bruxelloise, notre principale source de financement. Ce modèle de gestion garantit que les intérêts des habitant-es et ceux de l'intérêt général sont représentés de manière équilibrée.

Au niveau de nos projets de logement, ce sont les habitant-es eux-mêmes qui sont responsables de la gestion. Nous considérons notre organisation comme un « bien commun ». Le terrain appartient à la communauté et est géré dans l'intérêt de cette communauté, non seulement pour cette génération, mais aussi pour les générations à venir.

Assemblée générale 2017



Une ville juste et un foncier équitable

Nous pensons que le modèle Community Land Trust est une solide alternative au système immobilier tel que nous le connaissons aujourd'hui. Sur le marché classique, le logement est considéré comme une marchandise plutôt que comme un bien social. C'est la raison pour laquelle les prix ont tant augmenté ces dernières années, non seulement à Bruxelles mais dans toutes les villes du monde.

Nous pensons que si nous voulons nous attaquer à cette crise de manière durable, nous devons améliorer le système lui-même. En rendant la propriété foncière à la communauté et en limitant les profits lors de la vente des logements, les Community Land Trust ont développé un modèle où le droit au logement prime sur les intérêts financiers.

Pour avoir un réel impact, il faut que davantage de Community Land Trusts soient créés, et leur ampleur doit être renforcée. C'est pourquoi nous sommes fortement engagés dans la diffusion du modèle CLT.

En tant que pionnier en Europe continentale, le CLTB est un exemple pour de nombreuses nouvelles initiatives dans toute l'Europe. Nous jouons un rôle de premier plan dans le mouvement CLT européen. Nous aidons les nouveaux CLT par la parole et l'action, nous travaillons dur pour faire connaître le modèle et nous influençons la politique afin de promouvoir la reconnaissance et la diffusion des CLT en Europe. En mettant les principes en pratique à Bruxelles, nous montrons que le modèle fonctionne et nous inspirons les autres.

Au niveau bruxellois, nous avons également créé la coopérative immobilière sociale Fair Ground Brussels avec d'autres acteurs bruxellois du logement, de l'économie sociale ou de l'occupation temporaire. La coopérative complète nos actions en développant du logement locatif à finalité sociale et des espaces pour l'économie sociale ou pour le secteur associatif à Bruxelles sur base du modèle Community Land Trust. Elle promeut également le foncier comme bien commun.



L'Ecluse, premier projet CLT en Europe continentale ©Marc Detiffe



NOTRE IMPACT

Méthodologie

Pour la deuxième fois, le Community Land Trust publie un rapport d'impact. Pour cet exercice, nous avons utilisé un outil de mesure développé dans le cadre du projet européen Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) visant à diffuser le modèle CLT. Les indicateurs ont été déterminés en 2019 par l'Organe d'administration et l'équipe du CLTB.

Nous mesurons l'impact de nos actions sur la période 2021-2022 par le biais d'un certain

nombre d'indicateurs internes, du précédent rapport d'impact et de trois enquêtes menées auprès des habitant-es (56 réponses sur 107 ménages), des candidat-es-propriétaires (87 réponses sur 1393 candidat-es) et de l'Organe d'administration (10 réponses sur 20 administrateur-rices) entre les mois de février et avril 2023.

Ce rapport d'impact a été rédigé par l'équipe du Community Land Trust Bruxelles entre janvier et décembre 2023.

QUI TOUCHONS-NOUS ?

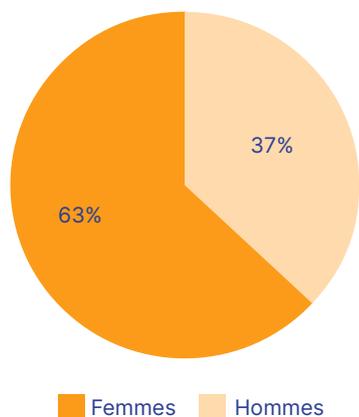
Le Community Land Trust Bruxelles compte, au 31 décembre 2022, 1812 membres. Parmi ces membres, 108 personnes sont propriétaires, 4 sont locataires, 1393 sont candidat-es-propriétaires, 38 sont sélectionnés pour un projet en construction et 269 sont membres sympathisants.

	Total (nombre de personnes)
Candidat-es-propriétaires en attente d'un logement	1393
Candidat-es-propriétaires déjà sélectionné-es pour un projet en cours de construction	38
Propriétaires	108
Sympathisant-es	269

Nos membres ont des origines très diverses. Nous recensons 78 pays de naissance différents. Nous remarquons que les pays de naissance les plus représentés sont la Guinée (31%) et le Maroc (26%).

Les candidat-es-propriétaires

Les candidat-es-propriétaires sont les personnes qui se sont inscrites au CLTB en vue d'acquérir un logement.

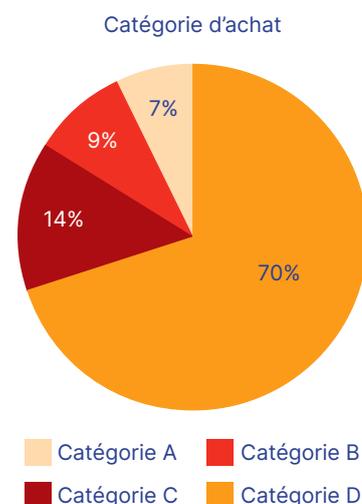


63% des ménages candidats-propriétaires sont des familles monoparentales. Et dans 77% des cas, ces familles monoparentales se reposent sur une femme.

16 963€
Revenu moyen annuel brut.

16% des candidat-es-propriétaires sont des personnes isolées sans enfant.

42 ans
L'âge moyen des candidat-es.

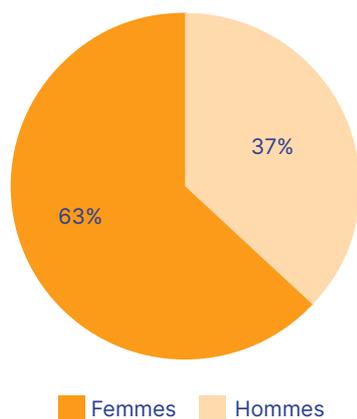


81% des ménages inscrits en catégorie D sont des ménages monoparentaux.

Les candidat-es-propriétaires sont réparti-es en quatre catégories en fonction de leurs revenus. La catégorie D correspond à la tranche de revenu la plus basse (le revenu d'intégration) et la catégorie A à la tranche la plus élevée (le plafond d'accès au logement social). Le prix de vente des logements du CLTB est calculé en fonction du revenu moyen d'un ménage de chaque catégorie. Dans chaque projet du CLTB, les logements sont répartis entre ces 4 catégories.

Les habitant-es

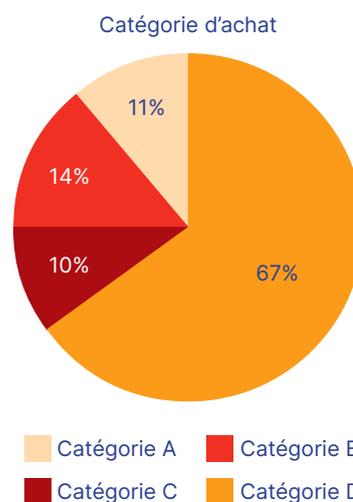
Les habitant-es sont les personnes qui habitent dans un logement situé sur un terrain du Community Land Trust Bruxelles. 78 de ces ménages sont propriétaires de leur logement.



60%
des ménages
propriétaires
sont des familles
monoparentales.
77% de ces familles
reposent sur des
femmes.

17 134€
Revenu moyen annuel
brut.

19%
des ménages
propriétaires sont des
personnes isolées.



Ces informations démontrent notre capacité à atteindre les ménages bruxellois les plus modestes et font preuve de la diversité de notre communauté.

DES LOGEMENTS ABORDABLES ET DE QUALITÉ

Obtenir des terrains

Le Community Land Trust Bruxelles est propriétaire de **11 terrains** : Verheyden, Vanderpeereboom, Mariemont, Ransfort, Delta, Indépendance, Révision, Anvers, Transvaal, Tivoli, Abbé Cuyllits, Navez.

L'ensemble des terrains sont situés en Région de Bruxelles-Capitale, sur le territoire des communes suivantes : Bruxelles, Anderlecht, Molenbeek, Forest, Ixelles et Schaerbeek, zones sous la pression de la gentrification.

La recherche et l'acquisition des terrains en Région bruxelloise restent, comme en 2020, un défi pour le CLTB. L'enjeu est d'autant plus complexe car le besoin en logements à finalité sociale est important mais Bruxelles est une ville dense, les terrains vides sont rares et la construction de nouveaux logements sur ces terrains est de plus en plus contestée. C'est pourquoi le CLTB cherche d'autres alternatives telles que, par exemple, la rénovation de biens considérés comme des passoires énergétiques. Une recherche action sur cette possibilité a été lancée en 2023.

Un nombre d'habitant·es grandissant

Au 31 décembre 2022, nous comptons **107 ménages habitant dans des logements situés sur des terrains du Community Land Trust Bruxelles**. Parmi ces 107 ménages, 78 sont propriétaires d'un logement du CLTB. 29 sont locataires d'appartements situés sur un terrain du CLTB mais qui appartiennent à des partenaires tels que la coopérative Fair Ground Brussels.

Depuis notre dernier rapport d'impact, nous avons presque doublé le nombre de logements habités. Deux nouveaux projets ont été inaugurés respectivement en 2021 et 2022 : CALICO à Forest (34 logements) et Indépendance-Ransfort à Molenbeek (22 logements).

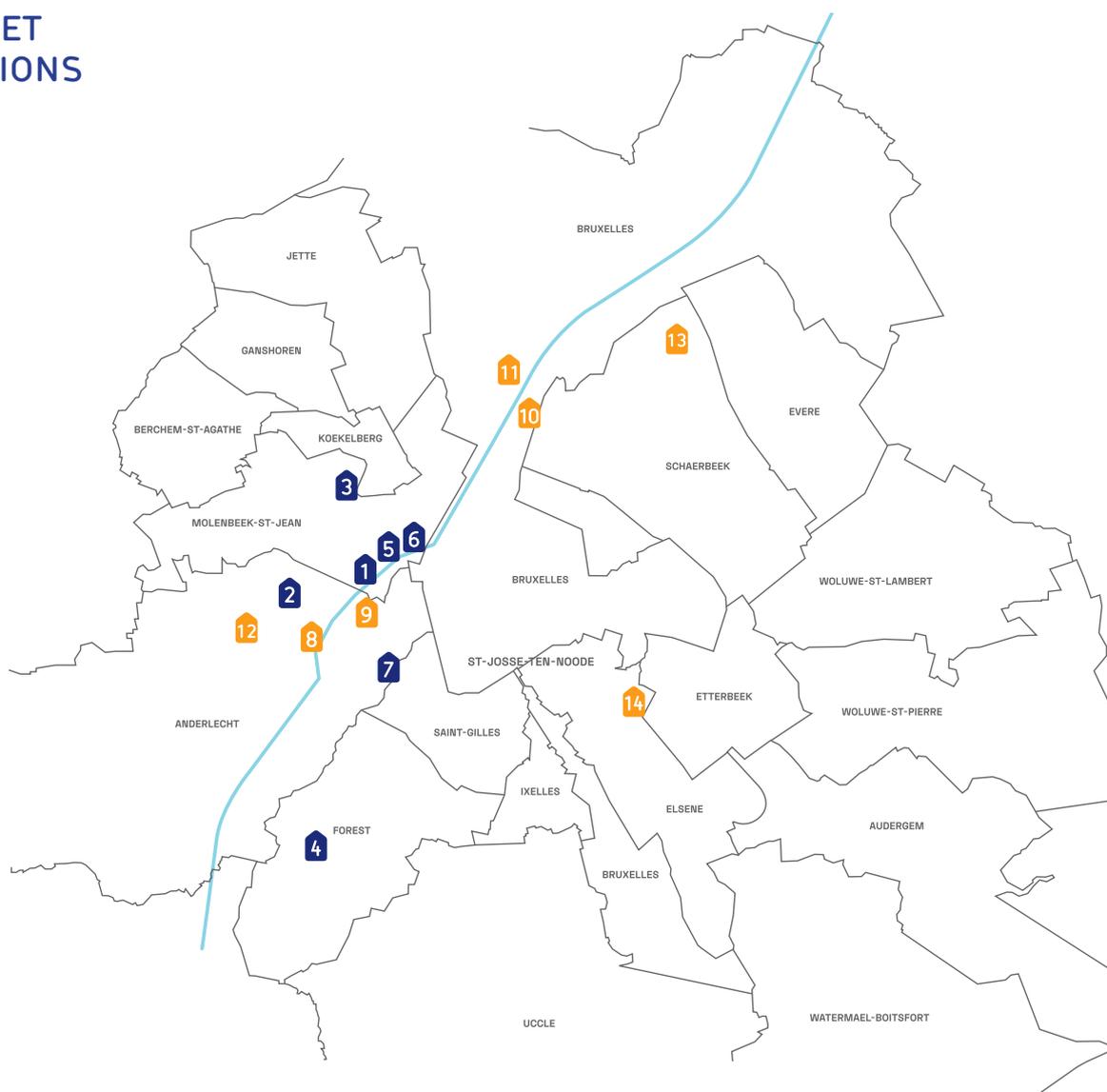
L'objectif pour le Community Land Trust Bruxelles est toujours de produire 30 logements par an.

De nombreux projets en préparation

Nous avons **84 logements en cours de préparation** :

- 8 nouveaux·elles propriétaires s'installeront dans leur logement au sein du projet Navez en 2023.
- 1 projet est en cours de construction : le projet Transvaal à Anderlecht (14 logements).
- Les 56 autres logements sont encore en préparation ou à l'étude.

PROJETS ET RÉALISATIONS



Projets habités

1 L'Écluse

9 logements

2 Le Nid

7 logements
1 jardin collectif
1 équipement communautaire

3 Arc-en-Ciel

32 logements
1 jardin collectif
1 équipement communautaire

4 CALICO

34 logements
1 jardin collectif
2 équipements communautaires

5 Indépendance

21 logements
1 équipement communautaire

6 Ransfort

1 logement

7 Révision

3 logements
1 local associatif

Projets en préparation

8 Transvaal

15 logements
1 équipement communautaire

9 Abbé Cuyllits

9 logements
1 jardin collectif

10 Anvers

14 logements
1 jardin collectif
1 équipement communautaire

11 Tivoli

22 logements
1 équipement communautaire

12 Demosthène

En préparation

13 Navez

8 logements

14 Gray

10 logements
1 équipement communautaire

Un enjeu : l'augmentation des coûts de la construction

Pallier l'augmentation considérable des coûts de la construction se présente comme l'un des défis majeurs du Community Land Trust Bruxelles pour les prochaines années. Trouver des financements supplémentaires pour stabiliser les projets en cours est aujourd'hui une priorité. De plus, les réflexions menées autour des prix de la construction auront certainement un effet tant sur la durée de préparation des projets de logement que sur les projets architecturaux à l'avenir.

À titre indicatif, nous remarquons aujourd'hui une augmentation des prix de la construction de 25% par rapport à nos estimations de 2022 qui tenaient déjà en compte la crise sanitaire, la pénurie des matériaux et la hausse des prix de l'énergie. Soit une augmentation de 55% par rapport aux estimations réalisées lors du montage des projets en 2015, 2016 ou 2017 en se basant sur les prix moyens du marché.

Un processus de mieux en mieux maîtrisé

La durée moyenne entre l'octroi du subside pour l'ensemble de nos projets et l'emménagement des habitant-es est de 3 ans.

Cette durée moyenne était de 5 ans en 2020. Cette différence s'explique par le processus de construction. Certains projets font l'objet d'un concours d'architecture, d'autres sont achetés sur plan, auprès d'un promoteur avant que le bâtiment ne soit construit. Les projets CALICO et Indépendance, des projets pour lesquels les habitant-es ont emménagé en 2020, ont été achetés sur plan. Leur durée de préparation influence la durée des processus de l'ensemble des projets de logement. Quant aux projets Ransfort et Révision, ce sont des dons au Community Land Trust Bruxelles.

La durée entre l'attribution d'un logement à un ménage et l'emménagement a également diminué. Cette diminution s'explique par un changement dans l'organisation de la participation des futur-es habitant-es. Pour nos premiers projets, nous avons attribué les logements dès le début du montage du projet, parfois même avant de devenir propriétaire du terrain. Aujourd'hui, nous attribuons les logements lorsque le permis d'urbanisme est obtenu ou lorsque la construction commence. De cette manière, nous pouvons toujours impliquer les futur-es habitant-es dans la préparation du projet de manière qualitative, tout en réduisant la durée de cette préparation à une période plus raisonnable et en diminuant les risques pour les futur-es propriétaires.



Le projet CALICO,
Forest

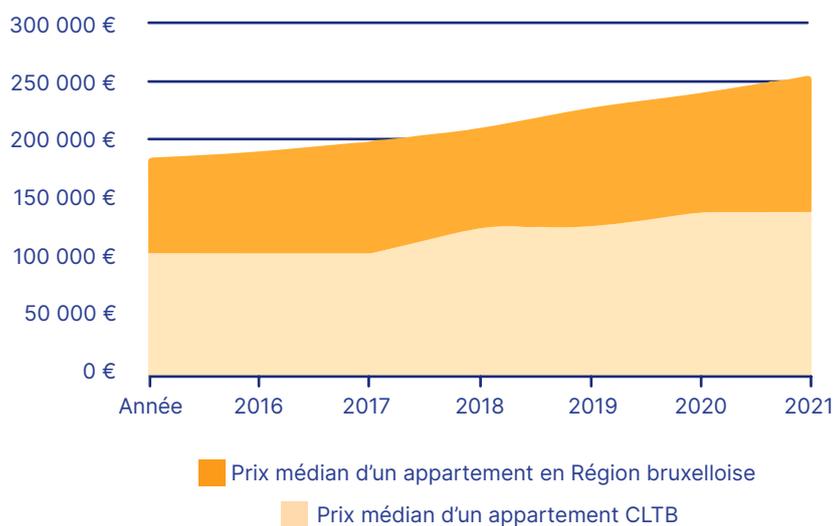
Des logements pour toujours abordables

Des prix de vente abordables

Les prix de vente indicatifs des logements du Community Land Trust Bruxelles sont les suivants¹⁰ :

		Studio	1ch	2ch	3ch	4ch
Catégorie de revenus	Prix au m ²	47,5m ²	73m ²	93m ²	119m ²	137m ²
A	2 238 €	130 041 €	165 842 €	210 593 €	268 769 €	293 718 €
B	1 944 €	113 297 €	144 398 €	183 274 €	233 813 €	255 486 €
C	1 650 €	96 553 €	122 954 €	155 955 €	198 857 €	217 255 €
D	1 221 €	72 091 €	91 626 €	116 044 €	147 787 €	161 401 €

Pour démontrer le caractère abordable de nos logements, nous avons comparé le prix de vente médian d'un appartement du CLTB au prix de vente médian d'un appartement en Région de Bruxelles-Capitale¹¹. Nous remarquons qu'un logement du CLTB répondant aux normes énergétiques en vigueur est largement moins cher qu'un logement sur le marché immobilier privé peu importe sa performance énergétique.



Jusqu'à aujourd'hui, aucun défaut de crédit n'a été constaté. Les ménages honorent tous leur remboursement de crédit hypothécaire.

Abordable, pour toujours

L'accessibilité des logements du CLTB peut aussi se démontrer par les reventes. Deux reventes ont eu lieu en 2021 et 2022. Dans les deux cas, les reventes étaient motivées par un besoin de logement plus grand (des familles qui s'agrandissent). Les habitant-es ont pu acquérir un autre appartement du CLTB adapté à leur nouvelle composition de ménage.

Prix de revente = investissement initial + 25% de la plus-value (différence entre la valeur du marché théorique actualisée et la valeur du marché théorique initiale) + valeurs des travaux du propriétaire – coût de remise en état

¹⁰ Prix de vente maximum par catégorie et par taille de logement conformément à l'agrément, hors frais et indexés au 01/01/2023.
¹¹ <https://ibsa.brussels/themes/amenagement-du-territoire-et-immobilier/parc-de-batiments-residentiels-et-non-residentiels>

Exemple : revente d'un appartement 2 chambres en catégorie B :

Investissement initial	128 862€
Valeur du marché expertisée initialement	163 500€
Valeur du marché expertisée actualisée	225 000€
Plus-value plafonnée à 25%	14 125€
Travaux justifiés	3200€
Valeur des travaux du propriétaire	1920€
Montant récupéré par le vendeur	149 157€
Prix de revente hors frais	157 707€

Le prix de revente correspond à la catégorie B. Malgré une plus-value importante pour le vendeur, l'objectif est atteint : l'appartement reste dans la catégorie de prix initiale.

Ces deux reventes peuvent démontrer que d'une part, **notre modèle permet à des familles d'acquérir un logement adéquat et de qualité**, et d'autre part, **permet de maintenir l'accessibilité du logement mis en vente**.

Les témoignages des habitant-es confirment l'importance pour ces familles d'être propriétaire d'un logement. Être propriétaire permet une stabilité et la constitution d'un capital en vue d'une émancipation financière et sociale.

Des logements de qualité

Une architecture participative

Un élément qui nous distingue des autres acteurs du logement est la manière dont **les habitant-es sont impliqués-es dans la conception et la gestion des logements**. Il est essentiel pour le CLTB que les logements soient construits de manière inclusive et qualitative. Pour ce faire, nous organisons des Archilabs : des ateliers participatifs d'architecture où certains de nos membres et d'autres parties intéressées réfléchissent ensemble au site, aux besoins des futur-es habitant-es et au quartier.

Ces Archilabs réunissent à chaque fois une quinzaine de personnes ayant des profils variés : des candidat-es-propriétaires, des habitant-es d'autres projets du CLTB, le voisinage et les architectes du projet.

En 2021 et 2022, **7 ArchiLabs ont été organisés pour les projets Tivoli, Transvaal, Anvers et Gray** totalisant 81 participant-es.



↖

Archilab, 2018

“ Le CLT 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 visiter.

Mariam, habitante du projet Indépendance.



Des habitant·es satisfait·es de la qualité du logement

Les habitant·es sont globalement très satisfait·es de la qualité de leur logement, 95% des habitant·es sondé·es ont répondu par la positive. Pour les projets CALICO, Le Nid et Mariemont, les réponses ont toutes été positives.

95%

des habitant·es sont très satisfait·es de la qualité de leur logement.

83%

des habitant·es considèrent leur quartier comme agréable.

L'état d'entretien de l'immeuble est considéré comme « bon » par 64% de nos habitant·es et « très bon » par 21% d'entre eux. Les projets Arc-en-Ciel et Le Nid se démarquent avec 100% de réponses positives.

À la question « trouvez-vous votre quartier agréable ? », la tendance est également positive avec 83% des ménages considérant leur quartier agréable, dont 27% de « très agréable ». L'Ecluse est le projet où les habitant·es estiment leur quartier comme le moins agréable, avec près de 40% de réponses « peu agréable ». Le projet L'Ecluse se situe à l'intersection de deux rues particulièrement passantes à Molenbeek. A l'inverse, Le Nid et CALICO n'ont aucune réponse négative.

Les habitant·es considèrent l'offre de services publics de leurs quartiers « satisfaisante » à 82%, dont 23% de « très satisfaits ».

Enfin, les quartiers où habitent nos ménages leur donnent une impression de sécurité à 83%, dont 21% se sentent « très en sécurité ». Ces résultats positifs sont d'autant plus important que les quartiers dans lesquels le CLTB construit sont souvent dévalorisés.

L'appréciation positive par nos habitant·es témoigne du potentiel qu'ont les projets CLTB pour amener une dynamique positive dans les quartiers.

Quant aux candidat·es-proprétaires, ceux qui n'habitent pas encore dans un logement CLT, 98% d'entre eux·elles confirment également l'importance d'avoir des espaces verts aménagés et destinés aux habitant·es, à savoir des jardins partagés, des portagés collectifs des toits jardins accessibles, etc.



Aissa est un des premiers habitants du Community Land Trust Bruxelles. En 2015, il emménageait dans un appartement dans le projet L'Écluse.

Je rêve d'une ville avec des solutions pour les problèmes sociaux et environnementaux, y compris pour le logement.

« J'ai connu le CLTB via ce qu'on appelait à l'époque les GECS (les groupes d'épargne collective et solidaire). Le modèle CLT faisait ses débuts à Bruxelles. J'étais dans les premiers à s'inscrire sur les listes et je suis devenu un des premiers acquéreurs.

En 2021, j'ai changé de logement. Le logement que j'avais acheté au début était devenu inadapté : ma famille s'était agrandie ; j'ai aujourd'hui 3 enfants. J'habite donc depuis octobre dans un appartement CLTB plus grand, à la rue de l'Indépendance.

Devenir propriétaire, ça change beaucoup dans la vie d'un habitant. Ça donne de la stabilité. Ça permet de se projeter, d'envisager d'autres projets de vie et de s'investir dans la ville et dans le quartier. Le CLTB offre

un logement aux familles à faibles revenus, mais il apporte aussi une nouvelle philosophie de ce qu'est « habiter ». C'est habiter un projet communautaire. Quand on dit « communautaire », on dit participation à la vie du quartier, aux activités et aux instances du CLTB. En tant que propriétaire, on peut être membre de l'Organe d'Administration et on est inclus dans les décisions qui seront prises.

Le moment le plus marquant ? Je pense que c'est le jour de la signature de l'acte d'achat de notre premier appartement. Ce moment a joué un rôle dans le passage d'une vie à une autre à Bruxelles pour nous. »



Récompenses et mentions

Les projets du Community Land Trust Bruxelles sont régulièrement cités à titre d'exemple dans des publications d'architecture.

Le projet Tivoli, en cours de préparation, a été cité dans le livre « Stedenbouw kan ook zo » en 2022. Ce livre présente différentes initiatives urbanistiques et architecturales au niveau environnemental et social en Flandre et à Bruxelles.

Le projet Arc-en-Ciel a été cité dans l'ouvrage « L'Architectures Wallonie-Bruxelles Inventaires #Inventories » de l'Institut Culturel d'Architecture Wallonie-Bruxelles. Cet inventaire dresse, tous les 3 ans, le portrait de projets d'architecture contemporaine qui participent à l'amélioration du cadre de vie.

La qualité architecturale du projet CALICO ainsi que ses dimensions inclusives et collectives ont été mises en avant dans un reportage Archi Urbain sur la coopérative Fair Ground Brussels (fondée entre autres par le CLTB) en novembre 2022.

Enfin, le Community Land Trust Bruxelles a reçu la médaille d'or du World Habitat Award en 2021 qui souligne, notamment, la qualité des projets de logement.

Des logements durables

Les logements du Community Land Trust Bruxelles sont tous des logements à haute performance énergétique. En 2021 et 2022, le CLTB a pris une série d'autres initiatives pour renforcer la durabilité des projets de logements.

Sur le terrain du projet Abbé Cuylits se trouvent 3 hangars. Les architectes ont procédé à un inventaire des matériaux. Certains de ces matériaux (bois de bardage par exemple) seront réemployés dans le projet. D'autres matériaux comme les installations électriques et les sanitaires seront récupérés ailleurs et réemployés.

Le projet Anvers prévoit l'intégration d'une approche architecturale exemplaire et innovante tout au long du processus de conception et de mise en œuvre, notamment par le réemploi de matériaux.

Pour le projet Tivoli, fin 2022, nous avons mené, avec les bureaux d'étude, une réflexion sur les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude. Cette réflexion a pour objectif d'adapter le projet avant sa mise en œuvre pour anticiper les enjeux environnementaux : réduction de la consommation énergétique, décarbonation, etc.

Rue Gray, le Community Land Trust Bruxelles prévoit une rénovation lourde et non une démolition et reconstruction d'une partie des bâtiments existants, telle qu'initialement prévu dans le cahier des charges de la commune.

Pour le projet Indépendance, des matériaux d'isolation ont été récupérés pour l'aménagement de l'espace communautaire. L'asbl La Rue a également organisé un chantier de peinture participatif pour entre autres permettre le partage du matériel et moins de gaspillage. Un suivi énergie est également organisé par cette asbl avec les habitant-es.

Enfin, le CLTB sensibilise les habitant-es à la bonne gestion de leur bâtiment lors des formations données aux copropriétés 2 ans avant et 2 ans après l'emménagement. Des « conseils énergie » leur sont également transmis dans nos communications ou via nos partenaires qui organisent le suivi individuel des propriétaires. Nous travaillons en étroite collaboration avec les partenaires du Réseau Habitat qui accompagne nos habitant-es dans l'apprentissage à long terme de la bonne utilisation de bâtiments à haute performance énergétique.



Projet Tivoli, Laeken



82%

des habitant·es questionné·es
se sentent plus épanoui·es
dans leur vie depuis qu'il·elles
habitent un logement CLTB.

Des habitant·es satisfait·es et fier·es

À la question « êtes-vous actuellement satisfait de votre logement ? », nous avons obtenu 88% de réponses positives dont 34% de « très satisfait » et 54% de « satisfait ». Les projets Indépendance et Arc-en-Ciel sont les seuls projets où des habitant·es s'estiment « peu satisfait », à 18% et 29% respectivement. À l'inverse, CALICO, Le Nid et l'Ecluse ont 100% de réponses positives.

85% de nos habitant·es considèrent que leur situation de logement s'est améliorée depuis qu'ils ont emménagé dans un projet CLTB, avec 53% considérant qu'elle s'est « beaucoup améliorée ». 9% estiment que leur situation est restée identique. 6%, soit 3 ménages questionnés exclusivement du projet Arc-en-Ciel, estiment que leur situation s'est plutôt dégradée. Ceci pourrait être dû aux problèmes techniques dans certains appartements après l'aménagement. Ceux-ci ont, depuis l'enquête, été résolus. Par contre, on observe une nette amélioration au sein du projet Le Nid depuis le précédent rapport d'impact : 100% des habitant·es sondé·es ont répondu par la positive. Nous pouvons également expliquer les résultats du Nid par la résolution de problèmes techniques.

85%

des habitant·es considèrent que leur situation de logement s'est améliorée.

57%

des habitant·es estiment que leur situation économique s'est améliorée.

Afin d'évaluer la fierté des habitant·es, nous leur avons demandé s'ils envisagent d'inviter régulièrement des proches chez eux. La réponse a été positive, avec 45% de « parfois » et 34% de « souvent ». Seuls 21% de nos ménages n'envisagent d'inviter chez eux que « peu souvent », personne n'ayant répondu « jamais ». De nouveau, les résultats sont similaires aux résultats du précédent rapport d'impact, en 2020.

L'accompagnement des habitant·es 2 ans avant et 2 ans après fourni par le CLTB et ses partenaires est particulièrement bien reçu. 94% des habitant·es sont « satisfait » dont 49% sont « très satisfait ».

Afin d'évaluer la satisfaction des habitant·es, nous leur avons demandé s'ils avaient déjà conseillé à un proche de s'inscrire au CLTB. 86% des habitant·es affirment l'avoir déjà fait.

Il leur a été demandé d'évaluer le fonctionnement de la copropriété. Les habitant·es sont globalement « satisfaits » (80%).

57% des habitant·es estiment que leur situation économique s'est améliorée depuis qu'ils habitent sur un terrain du CLTB.

UNE COMMUNAUTÉ FORTE, RÉSILIENTE ET INCLUSIVE

Une contribution plus large au quartier, au-delà du logement

Le Community Land Trust Bruxelles crée le plus de liens possibles entre les habitant-es au sein d'un projet et avec leurs voisin-es. Cela peut se faire entre autres par la mise à disposition des sites au voisinage ou à des associations locales pour une utilisation temporaire ou à long terme.

Échanges avec le quartier au sujet des futurs projets

Pour les projets Tivoli et Anvers, 4 permanences ont été organisées par l'équipe du CLTB à proximité des terrains concernés. Ces permanences avaient pour objectif d'informer les voisin-es sur les projets et l'introduction des permis d'urbanisme.

Occupations temporaires

Pour éviter que des bâtiments ou des terrains restent vides, pour créer des liens avec les quartiers dans lesquels nous allons développer des nouveaux projets, pour aider à des porteurs de projets qui n'ont pas les moyens pour louer quelque chose sur le marché, le CLTB essaye toujours de mettre à disposition ses biens en attendant le début des travaux.

Communa et son projet « AbC » se sont installés pendant 4 années dans les hangars situés sur le terrain du projet Abbé Cuyllits à Anderlecht. Pendant toute la durée de l'occupation, « AbC » a accueilli de nombreuses initiatives sociales, culturelles et expérimentales telles que des logements modulaires pour personnes sans-abri avec « l'Îlot » et le « Collectif Baya », des activités pour les jeunes du quartier avec « Samen Voor Morgen », la récupération de matériaux de « Gilbard », le



AbC, Anderlecht



“ Pour ces initiatives, l'occupation temporaire a été un important tremplin pour se lancer ou pour tester de nouvelles choses dans un cadre permissif et collectif.

Maxime, Communa, 2022.

« Foyer Féminin » avec sa cantine guinéenne, mais aussi des activités par les membres du CLTB.

Le projet « AbC » aura permis aux équipes de Communa et du CLTB de travailler ensemble et de tisser des liens qui vont se pérenniser, bien au-delà de l'occupation temporaire, comme en témoigne aujourd'hui le partenariat autour de la coopérative Fair Ground Brussels.

Sur le site du projet Tivoli à Laeken, le GAG, une association de voisins soutenue par GC Nekkersdal, animait jusque 2022 un lieu de rencontre, de jeu et d'expression ouvert à tous·tes.

78 activités (moments festifs, ateliers, cours de sport, etc.) et 1270 voisin-es ou membres d'associations du quartier présentes à ces activités en 2021.



GAG, Laeken



Equipements de quartier

Le CLTB prévoit, quand cela est réalisable, des équipements de quartier au sein des projets de logement pour permettre des activités entre habitant-es et avec le quartier.



Atelier cuisine dans l'espace collectif de CALICO



Indépendance et Arc-en-Ciel, les habitant-es se partagent un jardin commun. Le jardin du Nid est ponctuellement ouvert au quartier. Le jardin de CALICO sera également prochainement ouvert au voisinage.

Des équipements communautaires sont prévus dans des projets en cours de préparation ou de construction. C'est le cas à Tivoli où une salle commune est au programme. C'est aussi le cas pour le projet Transvaal : le local collectif sera occupé par une association du quartier.

Enfin, concernant le projet Gray, un équipement d'une centaine de m2 est intégré au projet de 10 logements. Terrain aujourd'hui occupé par La Serre (occupation temporaire) et de nombreuses initiatives, un groupe de travail s'est constitué dès décembre 2022 pour réfléchir à l'usage du futur équipement communautaire.

Mettre à disposition des habitant-es ou des acteurs locaux un équipement communautaire ainsi qu'un encadrement est un facteur clé pour que ceux-ci s'organisent et s'ancrent dans leur quartier. Les nombreuses initiatives portées par nos membres et le succès de ces initiatives témoignent de l'importance du travail communautaire et des espaces collectifs.

Nous avons demandé aux candidat-es-propriétaires leurs avis sur l'importance du choix d'implanter des équipements communautaires au sein des projets CLTB. 88% d'entre eux-elles estiment que des espaces collectifs au sein des projets de logement est une réelle plus-value.

Aujourd'hui, **4 équipements communautaires sont intégrés dans les projets de logement.** Des associations ou services occupent ces locaux. Des logopèdes occupent le local collectif au Nid. L'association Vie Féminine occupe le local collectif à Arc-en-Ciel. L'association Rézone a créé « un lieu de lien » à CALICO et collabore avec le Comité de quartier et les habitant-es pour y organiser des activités ouvertes au quartier. A Indépendance, l'ouverture du futur local collectif aux voisin-es du projet est toujours en réflexion.

Ces infrastructures communautaires sont occupées par les habitant-es pour y organiser des activités telles que les écoles de devoirs, les Assemblées Générales ou les réunions de copropriété. Elles peuvent aussi être occupées par les habitant-es pour leurs usages privés.

Les jardins collectifs s'ajoutent aux 4 équipements de quartier. Dans les projets Le Nid, CALICO,

“ J’espère que dans les mois futurs on aura plus de liens avec les habitantes, pour nous permettre de créer des choses ensemble et faire avancer la société.

À Arc-en-Ciel, c’est Vie Féminine, un mouvement d’éducation permanente féministe, qui a aménagé une antenne pour les femmes du quartier dans l’espace communautaire. Louise Metrich est la Responsable régionale Vie Féminine.

« On parlait 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. 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.

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. »



Formation numérique donnée aux habitant-es dans le local occupé par Vie Féminine à Arc-en-Ciel

Une cohésion sociale dans et autour de nos logements

Une grande partie de notre public se compose de personnes à faibles revenus. Le CLTB souhaite créer un cadre pour leur permettre de prendre des initiatives en vue d'améliorer leur situation et celle des autres membres. De cette volonté sont nés plusieurs projets.



Green cantine

Le collectif Green Cantine est un groupe de femmes qui cuisinent ensemble et réfléchissent à la possibilité d'en faire une activité professionnelle. Elles s'installent occasionnellement dans un lieu de convivialité dans le quartier des Marolles à Bruxelles pour servir des repas les mardis sur le temps de midi à un prix abordable.

14 tables d'hôtes organisées par la Green Cantine en 2021 et 2022.



Soutien scolaire à Arc-en-Ciel

Initiée par une habitante et le Comité des membres en 2021, le soutien scolaire réunit une dizaine d'enfants du projet Arc-en-Ciel tous les jeudis.

43 sessions organisées et encadrées par 4 bénévoles en 2021 et 2022.



Tables de conversation pour apprendre le néerlandais

Également à l'initiative d'une habitante et avec le soutien d'une bénévole, des tables de conversation pour apprendre le néerlandais s'organisent tous les mercredis à Arc-en-Ciel.

34 tables de conversation en 2021 et 2022, environ 10 participant·es et 2 bénévoles par activité.



Roue Libre

Après le droit au logement, le droit à la mobilité est un enjeu autour duquel une part toujours plus grande de nos membres se mobilise et souhaite agir. Améliorer la mobilité, c'est avant tout accroître la qualité de vie à Bruxelles. C'est pourquoi le CLTB investit 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.

Roue Libre permet de tester des méthodes et outils pour favoriser une mobilité durable et accessible (aussi financièrement) en lien avec des projets de logements sociaux ancrés dans leur quartier. Le projet se concrétise par des formations pour apprendre à rouler à vélo, se familiariser à la circulation ou rouler avec une remorque-vélo mais aussi des formations mécano, des balades, la mise à disposition de boîte à outils de réparation de vélo et l'aménagement de parkings vélo dans des projets de logement.

Cette initiative crée des liens entre les membres du CLTB, renforce les dynamiques de groupe et la convivialité. La réussite du projet est telle que des expertes du vécu deviennent coachs : certaines qui ont appris à rouler à vélo les années précédentes avec le CLTB sont devenues coachs les années suivantes. Ces expertes ont un impact particulièrement significatif auprès des apprenties.

L'ambition est aussi d'inspirer d'autres projets, à Bruxelles ou ailleurs.

51 apprenties ont été accompagnées par une quinzaine de coachs bénévoles tout au long de **32** formations et **7** balades en 2021 et 2022.

Seul-es Ensemble à CALICO

En 2022, un nouveau projet communautaire a vu le jour à CALICO pour répondre aux besoins des familles monoparentales.

Sur base des besoins formulés par les habitant-es, et plus précisément par les familles monoparentales de CALICO, nous avons mis en place deux activités dès septembre 2022. Ces activités sont portées par de nombreux-euses bénévoles et organisées dans les deux espaces communautaires de CALICO : l'appartement commun et le lieu de lien (local associatif au rez-de-chaussée du projet). 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 un soutien scolaire, une garderie et des ateliers créatifs. Et un mercredi sur deux, un groupe de bénévoles se réunit pour cuisiner à partir d'inventus alimentaires. Un repas est ensuite servi pour l'ensemble des habitant-es de CALICO.



C'est l'occasion pour tous les habitant-es, peu importe les générations, de se réunir et de passer un moment convivial.

L'impact à long terme de ces projets pourra se mesurer par le bien-être des habitant-es, leur autonomie accrue et leur capacité à construire un avenir meilleur pour eux-mêmes et leurs enfants. En favorisant l'entraide, le partage de compétences et les liens sociaux, ce type de projet contribue de manière significative à améliorer la cohésion sociale, l'entraide et le bien-être des habitant-es, tout en étant une inspiration pour d'autres projets de logement.

10 activités cuisines et 13 permanences en 2022.



Comité des membres

Le Comité des membres est composé de membres du CLTB (sympathisant-es, candidat-es ou habitant-es) qui souhaitent soutenir les initiatives que peuvent prendre des membres.

20 réunions du Comité des membres avec la participation d'environ 15 personnes en 2021 et 2022.



Atelier 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. Lors de ces rencontres, des thématiques diverses sont abordées, telles que la digitalisation des banques, préparer sa pension, calculer sa capacité financière pour un achat, gérer un budget mensuel, trucs et astuces pour épargner, argent et famille, etc.

33 séances organisées en 2021 et 2022 pour un total de 288 participations.

Un changement possible

Fort de ses 1812 membres dont 269 sympathisant-es, le CLTB peut compter sur une communauté large de personnes et d'institutions l'ayant rejoint par conviction envers le projet.

Parmi ses diverses missions, le Community Land Trust Bruxelles vise à renforcer la capacité d'agir de ses habitant-es. Un accent a été mis, via l'enquête menée auprès des habitant-es, sur l'impression de nos habitant-es quant à l'amélioration de leur capacité d'agir (empowerment). Ainsi, nous pouvons noter que 82% des habitant-es sont d'accord avec l'affirmation « je suis en contrôle de ma situation de logement », avec 43% étant « tout à fait d'accord » et 39% « plutôt d'accord ».

Afin de resserrer l'évaluation sur l'impression que peut donner le fait d'être membre du CLTB, nous leur avons demandé si, en tant que membres du CLTB, ils se sentaient en capacité de contribuer à améliorer la situation de logement des autres Bruxellois-es. Il est très satisfaisant pour le CLTB de constater que 57% sont « tout à fait d'accord », 36% plutôt « d'accord, » et que seuls 7% aient répondu « plutôt pas d'accord », aucun répondant n'ayant choisi l'option « pas du tout d'accord ».



Famille Thiam, habitant-es d'Arc-en-Ciel



UN MODÈLE RECONNU ET RÉPLICABLE

Le CLTB dans la presse

En 2021 et 2022, le CLTB a bénéficié de la publication de 40 articles ou reportages présentant son action. Ces articles évoquent, pour la majorité d'entre eux, le World Habitat Award et le projet CALICO.

Le Community Land Trust Bruxelles est régulièrement cité comme exemple par des médias étrangers. En témoigne un reportage du média ukrainien Podrobnosti dressant le portrait du CLTB.

En 2021 et 2022, nous avons eu 30 articles en ligne, 3 reportages radio, 3 reportages TV et 4 articles dans la presse papier.

“ [CALICO] c’est un habitat d’un genre nouveau qui vient d’être inauguré à Forest. À la fois bon marché, partagé, intergénérationnel et en partie destiné aux familles monoparentales. Il entend rencontrer les défis sociaux qui se posent dans la capitale.

Jean Christophe de Wasseige pour le journal Le Soir, 9 septembre 2021.

“ Il n’y a pas de logement social en Ukraine. La reconstruction pourrait permettre d’envisager ce type de solution [les Community Land Trust] pour résoudre les problèmes de logement.

Podrobnosti, chaîne de télévision ukrainienne, 22 août 2022.

Retranscrire nos pratiques

Le Community Land Trust Bruxelles étant à l'origine une expérimentation, une approche totalement nouvelle et innovante, il a vocation à être continuellement évalué, notamment pour voir s'il peut être répliqué ailleurs et comment.

En interne

Pendant la période de relevé, le Community Land Trust Bruxelles a contribué à la rédaction de la publication « Community Matters » du Center for CLT Innovation. Ce livre détaille le « C » de CLT soit l'élément participatif du modèle CLT. Le CLTB y relate son expérience aux côtés des Community Land Trust de Boston, Houston, Londres et San Juan.

L'article « What if we made land ownership collective? », rédigé par Geert de Pauw et publié dans The Progressive Post, présente le modèle CLT comme un outil utile aux politiques publiques pour répondre à la crise du logement et aux enjeux climatiques.

En externe

Le Community Land Trust Bruxelles a été mentionné et présenté dans 5 articles scientifiques ou publications en 2021 et 8 articles scientifiques ou publications en 2022.

S'ajoutent à cela les 4 rapports de la Vrij Universiteit Brussel (VUB) sur le projet CALICO à Forest. Ces rapports ont été rédigés entre 2019 et 2022. Basés sur une évaluation poussée du projet et de ses résultats, ces rapports ont pour objectif de formuler des recommandations sur la reproductibilité et la mise à l'échelle du projet et de diffuser l'expérience CALICO. Ils détaillent les profils des habitant-es, la création de dynamiques collectives ainsi que le montage financier et structurel du projet.



Présentation du CLTB lors de l'International Social Housing Festival à Helsinki en 2022



Échanger à Bruxelles, en Belgique et au-delà

Le CLTB présent à de nombreux événements. Nous avons présenté le CLTB à 10 événements en 2021 et 8 événements en 2022 en Belgique ou à l'étranger. Parmi tous ces événements, nous avons participé à « Project Together » à Delft, au « World Urban Forum » à Katowice, et à l'« International Social Housing Festival » à Helsinki.

Les nombreuses interventions du CLTB, de son équipe ou de ses membres à des événements portant sur le logement ou secteurs connexes témoignent de l'intérêt porté au modèle CLT et à son application à Bruxelles.

Vers la création d'un réseau européen

Le Community Land Trust Bruxelles, premier CLT d'Europe continentale, a été le moteur de la création d'un réseau européen des CLT. À la fin du projet SHICC financé par l'UE en 2022, nous avons établi avec nos partenaires européens et le soutien financier de la Fondation Laudes, une structure formelle qui deviendrait la voix des CLT en Europe. Ce réseau sera lancé en 2023.

De 33 en 2017, lors du lancement de SHICC, à environ 350 à la fin de 2022, le nombre de CLT urbains n'a cessé de grandir. Le CLTB a sans aucun doute joué un rôle important dans la croissance des CLT en Europe.

Des institutions bruxelloises intègrent le modèle CLT

Lorsque le CLTB a introduit, à Bruxelles, en 2012, l'idée d'utiliser les droits de propriété tels que le droit de superficie ou les baux emphytéotiques pour séparer la propriété du terrain de celle du bâti, comme moyen de rendre le logement durablement abordable, il a été accueilli avec beaucoup de scepticisme.

Entre-temps, nous avons réussi à intégrer cette question à l'agenda politique. Dans notre précédent rapport d'impact, nous avons pu constater que le Plan régional d'Urgence Logement et les recommandations du Comité Scientifique du Logement appelaient à une plus large adoption des méthodes utilisées par le Community Land Trust Bruxelles.

Aujourd'hui, nous observons sa concrétisation. Le contrat de gestion de Citydev, Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, prévoit l'utilisation de cette méthode pour au moins 20% des nouveaux logements qu'elle construit. En 2022, Citydev a réalisé un premier projet de logement basé sur un droit d'emphytéose à Woluwe-Saint-Lambert. Elle a annoncé son intention de vendre à terme 100% de ses nouveaux logements en appliquant ce droit d'emphytéose.

D'autres acteurs soutiennent le modèle CLT

Du côté de la société civile également, l'idée de maintenir les terrains publics hors du marché privé en recourant aux droits réels est désormais largement soutenue.

Le Housing Deal, une proposition lancée par Sohonet en 2022, en est un exemple clé. Sohonet est un vaste réseau d'acteurs du logement allant des promoteurs immobiliers aux agences gouvernementales en passant par des associations sociales. Le CLTB est l'un de ses membres. La proposition qu'il défend consiste à attribuer des terrains publics à des promoteurs sociaux, tels que des coopératives et des associations, qui peuvent ensuite y développer des logements pour toujours abordables, en recourant à des baux emphytéotiques ou à des droits de superficie. L'exemple mis en avant par Sohonet est notre projet CALICO.

Dans la perspective des élections régionales de 2024, des acteurs tels que le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) préconise également de ne plus vendre de terrains publics à des acteurs privés mais d'appliquer des formules telles que celle que nous avons introduite pour développer des logements abordables sur ces terrains.

Notre action a donc clairement changé les attitudes à Bruxelles. Le fait de maintenir des terrains hors du marché et de vendre les logements qui s'y trouvent par le biais de droits réels, assortis de conditions non spéculatives, n'est plus considéré comme une frivolité juridique, mais comme une arme importante dans la lutte pour la création de logements plus abordables. Si cette tendance se poursuit, elle peut déboucher sur des milliers de logements qui resteront pour toujours abordables pour les Bruxellois-es.



Des habitant-es d'Indépendance lors du World CLT Day 2022



World Habitat Award : une récompense prestigieuse

En décembre 2021, le Community Land Trust Bruxelles recevait la médaille d'or du World Habitat Award. Ce prix, décerné par les Nations-Unies et World Habitat, récompense chaque année des projets de logement innovants à travers le monde.

Le World Habitat Award est avant tout une belle récompense qui souligne notre travail à Bruxelles mais aussi notre participation active à la diffusion du modèle CLT. Ce prix a été un coup de projecteur sur notre engagement et nos pratiques. Nous avons bénéficié d'une large couverture presse à une échelle régionale et nationale, tant au niveau francophone que néerlandophone.

Nous avons profité de la journée mondiale des Community Land Trust le 29 octobre 2022 pour célébrer les 10 ans du CLTB et le World Habitat Award. Cet événement a rassemblé près de 350 personnes et nous a permis, une fois de plus, de diffuser notre travail notamment auprès de pairs et fondations. Nous avons eu le plaisir d'accueillir les CLT de Burlington et Puerto Rico à cette occasion.

“ Le COVID-19 a mis en exergue Ce projet permet à des familles à bas revenus, qui sont normalement exclues du marché du logement, d'acquérir leur propre logement à un prix abordable. Ce projet offre à ces familles une certaine sécurité, mais également une stabilité intergénérationnelle. Le travail du Community Land Trust Bruxelles envoie un message important : pour permettre aux familles à bas revenus d'accéder à des logements sûrs, il convient de développer des alternatives innovantes, non basées sur le marché privé.

Leilani Farha, Directrice général de The Shift et membre du jury final des World Habitat Award

“ Le COVID-19 a mis en exergue l'importance de renforcer la résilience et de promouvoir des sociétés plus justes et plus inclusives. Réduire les inégalités urbaines est la meilleure manière de se préparer aux futures crises. Les actions du Community Land Trust Bruxelles correspondent totalement à notre travail en 2021 sur l'accessibilité financière des logements. Nous apprécions l'accent qui est mis sur la lutte contre le logement inabordable. La crise du logement existait déjà avant le COVID-19 et n'a fait qu'aggraver les conséquences dévastatrices de la pandémie. En outre, la nécessité de développer des solutions promouvant l'accès à des logements adaptés et abordables a été mise en lumière par la hausse de l'instabilité des revenus provoquée par la crise économique résultant de la pandémie. Ce projet est une solution efficace et adaptable permettant de fournir des logements adéquats pour tous-tes.

Maimunah Mohd Sharif, Directrice générale d'ONU-Habitat et membre du jury final du World Habitat.



Inauguration du projet Indépendance lors du World CLT Day 2022



Studio 1BIS en direct du World CLT Day 2022



Brenda Torpy (Champlain Housing Trust, Burlington) lors du World CLT Day 2022



Les travailleur-euses du CLTB avec le World Habitat Award



Le CLTB dans un mouvement plus large pour la justice sociale

Le CLTB est actif dans un réseau plus large d'associations qui défendent le droit au logement, la justice sociale et le développement durable. 30 associations sont membres de notre organisation : 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.

Un certain nombre d'entre elles contribuent aussi activement au développement de nos projets. Des associations telles que la Maison de Quartier Bonnevie, Convivence, Habitat et Rénovation, La Rue, Une Maison en Plus et l'asbl CIRÉ nous aident à accompagner les (futur-es) habitant-es. Leur rôle est essentiel dans le montage de nos projets, et notamment leur bonne intégration dans le quartier. Des organisations qui défendent le financement éthique, comme la coopérative Crédal, sont également membres et nous aident à financer nos projets.

À notre tour, nous sommes actifs dans divers réseaux. Nous sommes membres de Sohonet (réseau des acteurs de l'immobilier social à Bruxelles), du Conseil consultatif du logement de Molenbeek et du Rassemblement Bruxellois pour le Droit au Logement. Enfin, des membres de l'équipe ont représenté le CLTB, en 2021 et 2022, au Conseil d'administration de Convivence, Coopcity et Communa au organes d'administration du Center for CLT Innovation, aux Assemblées Générales de Crédal et du Forum Bruxelles Contre les Inégalités et à la Commission Régionale Vélo.

Pendant le premier confinement, le CLTB, avec des partenaires tel que Communa, a été un des porteurs du « Conseil Régional de Transition », un regroupement d'associations qui plaident pour une transition vers une économie plus sociale et durable.

Le CLTB a aussi été engagé dans le « Brussels Donut », une initiative qui veut promouvoir « l'économie du doughnut », un concept introduit par l'économiste Kate Raworth qui vise également la transition vers un nouveau système économique. Soutenu par l'équipe du Brussels Donut, nous avons analysé le projet Arc-en-Ciel sous cet angle.

66 Quand on a un toit décent sur la tête, on est en capacité de s'atteler aux autres pans de sa vie.

Pour réaliser ses projets de logement, le CLTB collabore avec des associations de quartier. Ces partenariats sont essentiels pour la bonne réussite de nos projets. Caroline Nsenda est coordinatrice d'un de ces partenaires, le service logement du CIRÉ et accompagne les futurs acquéreurs du projet Transvaal.

« 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'empowerement ». Et cet aspect me plaît beaucoup. »



Visite des projets avec la Commission logement du Parlement bruxellois © Robin Cuvillier



Un soutien politique

Grâce au soutien de la Région de Bruxelles-Capitale, le CLTB est passé d'un acteur expérimental à un partenaire de la politique régionale. Le soutien financier croissant, la conclusion d'un Agrément et d'un Contrat de gestion lui ont donné une base solide pour poursuivre son travail.

Avec les Groupes d'Épargne Collective et Solidaire, le Community Land Trust Bruxelles est le seul producteur de logement social acquisitif en Région bruxelloise reconnu dans le Code du Logement. Nous occupons donc une position unique dans le secteur du logement à Bruxelles. De plus, par notre approche intégrée et participative, notre impact dépasse la création de logement. Le CLTB contribue à la cohésion sociale dans les quartiers, à l'émancipation des habitant-es et à l'image de la Région en se plaçant comme précurseur dans le secteur de l'innovation sociale. Ainsi, le Community Land Trust Bruxelles complète la gamme des outils qui font la qualité de la politique de logement régionale.

D'UN GROUPE D'ACTION À UN PARTENAIRE DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN 5 ÉTAPES

1. Citoyen·nes et associations se réunissent

En 2009, des associations et des citoyen·nes préoccupé·es par la crise du logement à Bruxelles se sont réuni·es pour trouver des alternatives. Il·elles désiraient trouver une solution dans laquelle les habitant·es eux-mêmes pourraient jouer un rôle actif, qui aiderait les gens à s'approprier leur logement, et qui permettrait d'utiliser au mieux les fonds publics. Cette solution, il·elles l'ont trouvée aux États-Unis, sous la forme du modèle du Community Land Trust. Dès lors, il·elles ont créé une association visant à introduire ce modèle à Bruxelles, jusqu'alors inconnu en Europe.

2. Étude de faisabilité régionale

En 2011, le groupe formé par des citoyen·nes et associations ont convaincu la Région bruxelloise de mener une étude de faisabilité sur le modèle du Community Land Trust. L'étude a permis de démontrer que la Belgique disposait des outils juridiques nécessaires pour transposer le modèle dans notre système juridique mais aussi qu'il s'agit d'une bonne solution pour de

nombreux·euses Bruxelloi·ses exclus et que le modèle a une valeur ajoutée pour les institutions régionales qui y investissent.

3. Premiers subsides et intégration dans le Code du logement

L'étude de faisabilité recommandait que la Région finance la création d'un Community Land Trust et la réalisation de deux projets pilotes. La Fondation d'Utilité Publique et l'ASBL CLTB sont alors créées. La Région est depuis représentée au Conseil d'Administration, aux côtés des habitant·es et des représentant·es des associations fondatrices. Le CLTB a reçu des subsides pour l'achat et la transformation d'une ancienne salle paroissiale à Anderlecht en 7 logements et une espace communautaire, ainsi que pour la construction de 32 logements et d'un espace communautaire à Molenbeek. En parallèle, les Community Land Trust ont été inclus dans le nouveau Code du Logement, en tant que modèle de production de logements sociaux. Le Gouvernement a également

décidé de faire du CLTB un partenaire de l'Alliance Habitat et, plus tard, du Plan d'Urgence pour le Logement. Ainsi, le CLTB a pu faire appel chaque année à des subventions régionales pour réaliser de nouveaux projets.

4. Un cadre pour une reconnaissance régionale

Les projets de logements du CLTB ont été financés par la Région bruxelloise (+/- 40%) et l'apport des ménages (+/- 60%). Pour donner à cette coopération un caractère structurel, la Région a décidé de créer un cadre de reconnaissance pour ce nouveau modèle de logement. Cette reconnaissance a pris la forme d'un arrêté gouvernemental en 2021. La même année, le Community Land Trust Bruxelles était officiellement reconnu sur la base de cet arrêté.

5. Un contrat de gestion

Pour compléter ce processus, la Région et le CLTB ont signé en 2023 un contrat de gestion dans lequel les deux parties s'engagent l'une envers l'autre pour les trois années à venir.

UNE GOUVERNANCE DÉMOCRATIQUE, INDÉPENDANTE ET DURABLE

Un Organe d'administration compétent et diversifié

Le Community Land Trust Bruxelles s'attache à ce que les intérêts de tous-tes les acteur-rices de son développement soient représentés au sein de son Organe d'administration (OA). C'est pourquoi il est composé de manière égale par les habitant-es, des riverain-es et la société civile, et des représentant-es des pouvoirs publics.



Il est important pour le Community Land Trust Bruxelles d'avoir non seulement un Organe d'administration compétent, mais également qu'il ressemble à la population bruxelloise. En effet, l'un des objectifs du CLTB est de redonner la ville aux citoyen-nés ; nous pourrions difficilement prétendre remplir cet objectif si notre Organe d'administration lui-même était exclusivement composé de la partie dominante de la population.

L'Organe d'administration de l'asbl est composé de 9 femmes et 6 hommes. Le Conseil d'administration de la FUP est composé de 3 femmes et 6 hommes.

L'Organe d'administration de l'asbl est composé de 9 personnes nées en Belgique et 6 personnes nées hors de l'Europe. L'Organe d'administration de la FUP est composé de 5 personnes nées en Belgique, 1 en Europe et 3 hors de l'Europe.

Nous avons profité de ce rapport d'impact pour questionner nos administrateur-rices sur le fonctionnement du OA.

L'ensemble des administrateur-rices sondé-es sont d'accord avec l'affirmation suivante « Les administrateur-rices ont accès à des informations adaptées à leurs besoins et responsabilités » dont 62% sont « tout à fait d'accord » et 38% « d'accord ».

L'ensemble des administrateur-rices sont d'accord avec l'affirmation « Les administrateur-rices utilisent leurs expériences et compétences individuelles pour contribuer activement aux discussions » dont 60% sont « tout à fait d'accord » et 40% « d'accord ».

L'ensemble des administrateur-rices sont d'accord avec l'affirmation « La prise de décision se fait de façon démocratique ».

56% des administrateur-rices sont « tout à fait d'accord » et 44% « d'accord » avec l'affirmation suivante : « Je me sens valorisé-e dans mon rôle d'administrateur-riche ».

Une équipe passionnée

Au 31 décembre 2022, l'équipe du CLTB était composée de 19 travailleur-euses, 14 femmes et 5 hommes, soit 13.5 équivalents temps-plein.

Des volontaires actifs

En 2021 et 2022, le CLTB a pu compter sur l'aide de 26 bénévoles en soutien au travail communautaire.

L'Assemblée Générale

Les Assemblées Générales sont des moments forts pour le Community Land Trust.

En 2021, 67 membres ont participé à l'Assemblée Générale du Community Land Trust. C'est moins que les précédentes AG. Ce nombre s'explique par le contexte sanitaire. L'AG avait lieu exceptionnellement en ligne et seuls les membres effectifs y étaient conviés.

En 2022, le CLTB a pu organiser de nouveau une Assemblée Générale en présentiel. 110 membres (effectifs ou adhérents) y ont participé.



Assemblée générale 2022



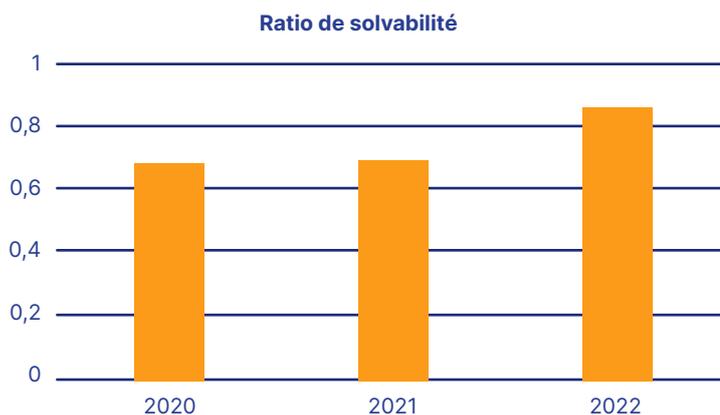
Une organisation financièrement résiliente

Malgré les défis économiques et les incertitudes qui ont marqué cette période, le Community Land Trust Bruxelles a su consolider ses bases financières entre 2021 et 2023 et maintenir une position solide pour soutenir sa mission et sa croissance.

Stabilité financière

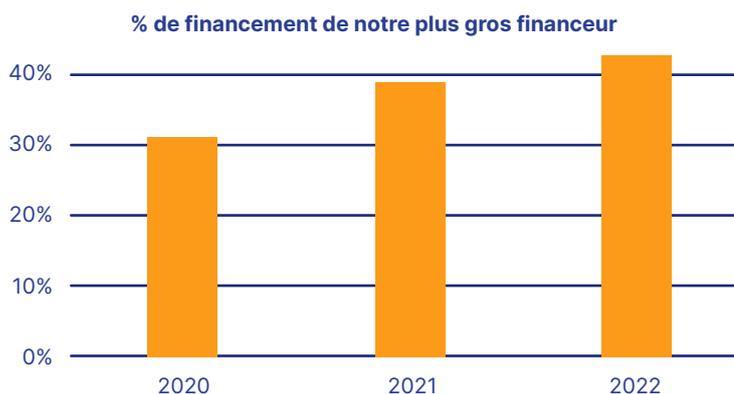
Le Community Land Trust Bruxelles a fait preuve d'une gestion financière prudente et efficace, assurant ainsi sa stabilité dans un environnement économique en constante évolution. Grâce à des politiques vigilantes de gestion des risques, le CLTB a maintenu des réserves adéquates pour faire face à d'éventuels revers et garantir la continuité de ses opérations.





Diversification des sources de revenus

La diversification des sources de revenus est depuis longtemps un enjeu important du CLTB pour renforcer sa résilience financière. En élargissant ses activités et en recherchant de nouvelles opportunités de financement, le CLTB cherche à réduire sa dépendance à l'égard d'une seule source de revenus, la Région de Bruxelles-Capitale, afin de mieux maintenir sa pérennité. Malheureusement, la fin de plusieurs projets européens en 2021 et en 2022 a pour conséquence que l'indicateur de dépendance à notre plus grand fournisseur ne traduit pas ces démarches.



Partenariats stratégiques

Le CLTB a également consolidé sa résilience financière grâce à des partenariats stratégiques solides. En travaillant en collaboration avec d'autres organisations financières et philanthropiques, le CLTB a pu accéder à des ressources supplémentaires, renforcer ses capacités et élargir son impact. Ces partenariats ont contribué à consolider la position financière du CLTB tout en créant de nouvelles opportunités de croissance.

Dynamique du
groupe, CALICO
↘



Fête inter-projets du
CLTB
↘



Soutenir le Community Land Trust Bruxelles

Bien qu'il soit essentiel que les autorités publiques soutiennent le développement de logements abordables afin de garantir le droit au logement, le soutien philanthropique est tout aussi important pour nous.

Le soutien d'organisations philanthropiques nous permet de couvrir les coûts liés à l'innovation sociale. Nous ne pourrions pas maintenir notre travail communautaire, si crucial, sans ces aides financières.

Nous pensons également que le modèle des Community Land Trust, qui maintient à long terme l'accessibilité des logements, est un modèle adéquat pour une transition juste. Dans le domaine de la construction durable (circularité et production d'énergie), nous devons malheureusement aujourd'hui choisir entre la durabilité et l'accessibilité financière. Nous n'avons pas la capacité de financer des projets de logements plus ambitieux d'un point de vue durabilité. Obtenir des fonds supplémentaires pourrait nous aider à cet égard.

Le soutien financier sous forme de don n'est pas la seule option. La construction de logements est une opération qui nécessite beaucoup de capitaux, nous avons besoin de prêts, d'obligations, de fonds propres, etc. Cependant, comme nous soutenons des familles à faibles revenus, le retour sur investissement que nous pouvons offrir est très souvent trop faible, même pour l'investissement à impact social.

Nous sommes désireux de rencontrer des personnes qui peuvent nous aider à faire avancer nos projets.

Contactez-nous :

Geert de Pauw, coordinateur
geert.depauw@cltb.be

Thibault Leroy, coordinateur
thibault.leroy@cltb.be

En vue des élections régionales de juin 2024, le Community Land Trust Bruxelles a publié un mémorandum. Retrouvez-le sur notre site web : www.cltb.be



Community Land Trust Bruxelles asbl

www.cltb.be - info@cltb.be

Siège social : rue du Delta 63/3, 1190 Forest

Bureaux : avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Saint-Gilles

N° d'entreprise : BE0834097357

N° de compte : BE83 5230 8043 6115