

COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb

2024



RAPPORT
ANNUEL



COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL



RAPPORT ANNUEL 2024



INTRODUCTION

Lecteurs, lectrices, à travers ce rapport annuel, vous trouverez certainement pas mal de briques, une communauté de membres qui animent leur ville et beaucoup d'innovations sociales.

Vous y verrez qu'en 2024, bien qu'aucun nouveau projet de logement n'ait pu voir le jour, les logements que nous préparons depuis plusieurs années ont fait des avancées notables. De nouveaux logements du Community Land Trust Bruxelles voient le jour aux 4 coins de Bruxelles !

L'action du CLTB est aussi de renforcer des communautés, tant au sein qu'autour de nos immeubles. Nous accompagnons les habitant·es dans la gestion de leurs logements et nous les aidons à en faire des lieux où il fait bon vivre. Le travail communautaire, c'est par exemple des habitant·es qui expérimentent un système de partage de voitures électriques ou des jeunes qui organisent une série d'activités pour occuper les enfants durant l'été.

L'expérience du CLTB démontre que le modèle des Community Land Trust peut être le fondement d'une société plus durable, plus juste, plus solidaire et plus épanouie. C'est pourquoi nous explorons de nouvelles approches pour renforcer l'offre de logements abordables et extraire des bâtiments du marché privé. En 2024, le Community Land Trust Bruxelles et la Fédération des Maisons Médicales ont acquis ensemble des bureaux rue du Poinçon, sur un terrain commun. Notre équipe y installera ses bureaux dès le printemps 2025. En parallèle, nous poursuivons un projet de rénovation - le pack CLT Réno-solidaire ou Upcycling Trust à l'échelle européenne - et notre recherche-action sur les coopératives d'habitant·es.

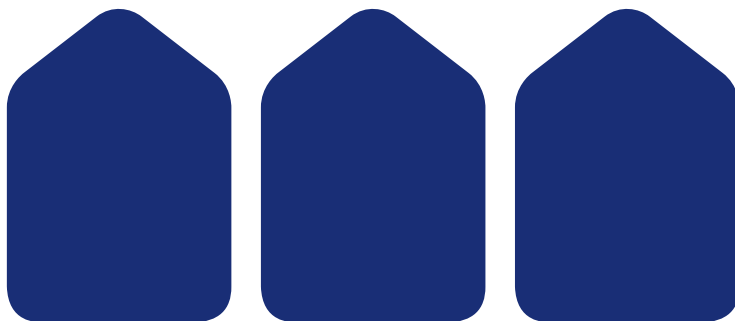
Dans un monde de plus en plus incertain, il importe plus que jamais de garantir à ce que chacun·e ait accès à un logement de qualité et puisse s'appuyer sur une communauté résiliente. Avec nos partenaires, nous tâchons d'y contribuer humblement,



brique après brique, année après année. Nos projets de logements deviennent le reflet du monde auquel nous aspirons - un monde où les personnes les plus vulnérables disposent d'un logement pour toujours abordable.

L'action du CLTB est également possible grâce à une étroite collaboration avec les autorités régionales, qui ont eu l'audace de soutenir notre modèle innovant dès le début. Alors que nous rédigeons ce rapport annuel, nous attendons toujours la formation d'un nouveau gouvernement. Nous espérons qu'il poursuivra son soutien, ce qui nous permettra de continuer à bâtir la ville telle que nous la rêvons.

Bonne lecture et à très vite !



PROJETS IMMOBILIER

De nouveaux logements sortent de terre

Le Community Land Trust Bruxelles construit ou rénove des logements abordables pour les Bruxellois-es à faibles revenus. Les habitant-es achètent leur logement mais pas le terrain. Le résultat ? Les logements coûtent en moyenne 40% moins cher que ceux du marché privé. La revente est possible mais à un prix limité afin que le logement reste abordable génération après génération.



Quatre chantiers en cours

Transvaal

Dans le quartier Cureghem, situé entre une crèche et un terrain de football, les 15 logements et l'espace collectif du projet Transvaal sont en construction. Quelques imprévus ont perturbé le chantier en juin 2023 mais des solutions ont été trouvées et le chantier a redémarré au printemps 2024. Pendant l'hiver, le parement des façades a été finalisé et tous les châssis « verts » ont été mis en place. La fin du chantier approche !



Anvers



Le chantier du projet Chaussée d'Anvers a démarré en janvier 2024. Outre les logements, le projet accueillera une antenne de gardien·es de parc de Bruxelles Environnement sur le fond de sa parcelle, qui longe le parc de la Senne.

Le gros œuvre de l'antenne a été achevé en fin d'année. La structure du premier étage a été mise en place.

Le souhait était d'intégrer une dimension circulaire au projet Anvers. La façade de l'antenne des gardien·es de parc intègre de la brique de réemploi. D'autres matériaux seront également réemployés, notamment pour les sanitaires et le carrelage.



Gray

Rue Gray, la commune d'Ixelles nous a vendu le terrain occupé pendant plus de 7 ans par La Serre (Communa). Le projet Gray prévoit la rénovation d'un bâtiment et la construction d'une nouvelle structure, soit 10 logements et un espace collectif de 100m². Le chantier a démarré en septembre 2024.

Avec plusieurs acteurs du quartier, le Community Land Trust Bruxelles réfléchit à une solution adaptée pour l'exploitation de l'espace collectif au rez-de-chaussée, en s'inspirant du travail entamé par la communauté de La Serre.





Tivoli

À Laeken, dans le quartier durable Tivoli, le chantier pour la construction de 22 logements et un espace collectif a démarré en décembre 2024.

Deux nouveaux projets

En 2024, nous avons collaboré avec la commune d'Anderlecht sur le montage de deux projets similaires : Abbé 35 et Venizélos. Ces bâtiments sont actuellement inoccupés et nécessitent des rénovations importantes. Le Community Land Trust Bruxelles va opérer les travaux pour ensuite mettre en vente 4 appartements rue Abbé Cuylits, principalement de grande taille (3 ou 4 chambres), et 3 appartements sur l'avenue Venizélos, de 1 à 2 chambres avec un jardin partagé.

« Le projet Venizélos présente un défi particulier: une partie des travaux sera réalisée en auto-rénovation, avec un accompagnement spécifique pour les futur-es habitant-es. »



TRAVAIL COMMUNAUTAIRE

Pas de CLT sans communauté

L'action du Community Land Trust Bruxelles ne se limite pas à la production de logements, mais s'étend à l'accompagnement des (futur-es) habitant-es et à un soutien aux initiatives portées par les membres.

Accompagnement des habitant-es

Un groupe-projet rassemble les (futur-es) habitant-es d'un même projet d'habitat.

En 2024, un nouveau groupe-projet Anvers a vu le jour. Une dizaine de ménages sont accompagnés par le CIRE et le Community Land Trust Bruxelles pendant environ quatre ans (deux ans avant l'emménagement, et deux ans après l'emménagement). La première séance a permis aux futur-es habitant-es de se rencontrer et découvrir qui seront leurs voisin-es.

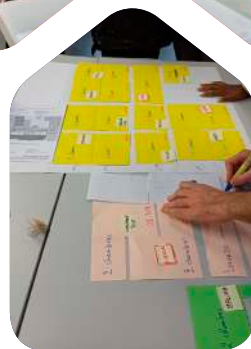
Le groupe-projet Transvaal a continué de se réunir régulièrement, accompagné lui aussi par le CIRE et le Community Land Trust Bruxelles.

Le groupe-projet Navez, encadré par RénovaS, a poursuivi et terminé l'accompagnement du volet Bâ-

Lors de la réunion d'évaluation finale, RénovaS, qui accompagnait pour la première fois un groupe du CLTB, a souligné que globalement :

« Les habitant-es sont hyper ravis de leurs logements vus comme un facteur qui améliore leur condition de vie générale. »

RénovaS a également été positivement frappé par le sentiment d'entraide et de cohésion qui existe entre les propriétaires et par l'accueil chaleureux lors de chaque séance.



timent à Haute Performance Energétique (BHPE). Suite au succès de cet accompagnement spécifique du volet BHPE, le Community Land Trust Bruxelles espère pouvoir reproduire cette formule avec d'autres partenaires du Réseau Habitat.

Soutien aux initiatives des membres

Repas partagés à Calico

À Calico, l'un des projets du Community Land Trust Bruxelles, un repas collectif est organisé toutes les deux semaines dans l'espace partagé situé au rez-de-chaussée.

Ce projet, initié par des habitantes, existe depuis plusieurs années. Avant chaque repas, elles se réunissent pour définir le menu, qui est élaboré à partir de produits invendus d'un supermarché bio. Tout le monde est invité à participer, que ce soit en aidant en cuisine, à la vaisselle ou à la préparation des tables.

Une fois le repas prêt, les habitant-es qui n'ont pas participé à la préparation sont appelé-es et tout le monde se réunit autour de ce festin. Ce repas est l'occasion d'échanger, de rire et de renforcer les liens entre chacun-e, toutes générations confondues. En effet, ce moment rassemble aussi bien les plus jeunes, curieux-euses d'apporter leur aide ou tout simplement de profiter du moment, que les plus âgé-es.

Les jeunes du projet Arc-en-Ciel s'engagent : un élan de cohésion et de créativité

Les jeunes habitant-es jouent un rôle essentiel dans le renforcement des dynamiques communautaires. En s'appropriant les espaces, il-elles participent à créer un environnement chaleureux et des communautés plus inclusives et solidaires.

Les jeunes habitant-es d'Arc-en-Ciel en sont un parfait exemple. Depuis 2022, il-elles se réunissent pour organiser des activités destinées aux enfants et à l'ensemble des membres du CLTB, renforçant ainsi les liens entre voisin-es et le sentiment d'appartenance.

En 2024, cette énergie n'a pas faibli ! L'été a été marqué par des moments forts : pique-nique, projection de l'Euro de foot, une sortie au jeu d'aventure Koezio, une activité Bouncy Game,



une après-midi à la piscine et l'organisation d'un Bazar Festival (une fête de quartier) au Park Ouest. Grâce à ces initiatives, les jeunes ont pu vivre des moments de partage et de complicité.

« Organiser des activités entre jeunes, c'était trop bien. On a pu partager des moments de cohésion, on a pu compter sur les autres et s'entraider. Le temps passe, on grandit, on partage des moments entre voisins et ça, je pense que ça restera des souvenirs pour nous tous ».

Hourey, habitante d'Arc-en-Ciel.

Focus sur la mobilité

Améliorer la mobilité, c'est avant tout améliorer la qualité de vie à Bruxelles. C'est pourquoi le Community Land Trust Bruxelles soutient plusieurs activités, notamment autour du vélo.

Roue Libre

La cinquième saison des cours de vélo pour adulte "Roue Libre" s'est achevée avec succès ! Une petite trentaine de (nouvelles) cyclistes ont (ré) appris à rouler à vélo et ont eu le plaisir de découvrir Bruxelles et ses environs à vélo.

Les coaches bénévoles, qui ont pu se former à encadrer un groupe, ont suivi tous les progrès avec joie. Il-elles ont fait découvrir des parties de la ville





« J'ai appris en mai à partir de zéro et maintenant, je me lance ! Je roule dans ma ville pour aller sur mes différents lieux de travail. » Nadine

parfois méconnues (Neerpede, Forest, La Roue, Neder Over Heembeek, Jette...).

En plus des cours hebdomadaires, les coaches et les participant-es ont fait une grande balade d'une journée avec le projet Calico, participé à une parade cycliste pendant la journée sans voiture, appris le code de la route, etc. Le groupe a aussi pu participer à des événements organisés par d'autres partenaires. Voir que d'autres personnes apprennent aussi à rouler favorise l'échange et la création de lien.

« On a découvert des parties de la ville dans lesquelles je ne suis jamais allé alors que j'habite à Bruxelles depuis des années ! » Ahmadou

Calico mécano

Un groupe de bénévoles, qui pratiquent et souhaitent apprendre la mécanique vélo, a créé et animé pour la première année des ateliers de réparation vélo. Ces ateliers se déroulent une fois par mois devant le projet Calico à Forest. Les habitant-es de Calico mais aussi les habitant-es du quartier sont passé-es régulièrement pour regonfler un pneu, changer les freins, nettoyer la chaîne et apprendre à réaliser ces gestes par eux-mêmes.

Voitures partagées

Depuis décembre 2024, les habitant-es d'Arc-en-Ciel ont la possibilité de partager deux voitures électriques stationnées dans leur garage, qu'ils peuvent emprunter selon leurs besoins à un tarif spécifique. Ce système de partage permet à certain-es de se débarrasser d'une voiture personnelle trop coûteuse ou non conforme aux normes, de faciliter le transport des courses hebdomadaires ou encore de se rendre rapidement à un rendez-vous médical.

Ce projet s'inscrit dans une initiative de Bruxelles Environnement et Bruxelles Mobilité, visant à promouvoir l'autopartage et à le rendre accessible à tout le monde. En expérimentant ce service en collaboration avec les habitant-es, le Community Land Trust Bruxelles identifie les obstacles à l'autopartage, notamment pour les conducteur-rices à faibles revenus, et teste des solutions pour les surmonter.

Deux habitant-es sont référent-es et peuvent aider leurs voisin-es à se lancer dans l'autopartage ou régler les petits problèmes techniques. Des moments d'inscription ont été organisés pour pouvoir présenter les voitures, répondre aux questions et accompagner l'inscription sur la plateforme numérique.

Le Community Land Trust Bruxelles est curieux de voir si le partage de voiture va engendrer des changements dans les habitudes de mobilité des habitant-es.



Se former à décrypter la finance au quotidien

Afin de préparer les candidat-es propriétaires à un achat futur, le Community Land Trust Bruxelles organise régulièrement des rencontres sur des thématiques liées à l'argent. L'objectif ? Apprendre et discuter de questions financières de manière conviviale.

En 2024, le CLTB a organisé 12 séances, grâce à l'intervention de nos partenaires Financité, Le CIRÉ et des bénévoles.

Trois ateliers étaient destinés à aider les candidat-es à calculer le crédit hypothécaire possible selon leur situation et les mensualités qui y seraient liées. Ont également eu lieu : un atelier sur les questions juridiques liées à un achat seul ou en couple, un partage d'expériences et de bonnes pratiques autour de la banque en ligne et l'argent digital, la consommation durable, le budget mensuel, l'épargne, les crédits à la consommation et le fonctionnement d'un crédit hypothécaire.

LE CLTB INNOVE POUR PLUS DE LOGEMENTS ABORDABLES

En parallèle de la création de logements et du travail communautaire, le Community Land Trust Bruxelles participe activement à la diffusion du modèle des Community Land Trust en Belgique et en Europe, tout en innovant pour renforcer l'offre de logements abordables et encourager un développement urbain non-spéculatif.



Action coopérative : développer plus de coopératives d'habitant·es à Bruxelles

Le CLTB soutient les coopératives d'habitant·es comme solution complémentaire à la crise du logement abordable à Bruxelles. En 2024, toujours soutenu par Cera, le Community Land Trust Bruxelles a poursuivi son action pour que plus de coopératives d'habitat existent dans notre ville.

Comment travailler à l'émergence de nouvelles coopératives d'habitat ?

- x Démontrer la faisabilité et l'intérêt des coopératives pour notre ville passe par le soutien à la réalisation concrète de logements coopératifs. Nous avons soutenu 3 projets pilotes :
 - ♦ La nouvelle Coopérative Bruxelloise d'Habitation (CoBHa) a pour ambition de devenir une réponse structurelle à ce besoin social, 150 bruxellois·es ont été convaincu·es et sont devenu·es membres.
 - ♦ Tatibah souhaite créer un habitat collectif hébergé dans la coopérative wooncoop, active pour le moment en région flamande. En attendant, Tatibah a démarré une recherche collective pour une solution coopérative adaptée aux nombreux petits bâtiments situés sur notre territoire : et si créer une coopérative devenait plus accessible ?
 - ♦ Des locataires d'un même immeuble du quartier des Marolles font face à une vente de leurs logements (collectif Rue Haute 51). La menace de perdre leur lieu de vie les

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

En tant qu'habitant·es co-opérateur·trices, les membres sont les réels garants de la finalité sociale de leurs coopératives et ils décident ensemble des montants des loyers. Leurs objectifs ? Permettre une gestion saine de leur entreprise, garantir l'accès à un logement abordable maintenant et pour les futures générations.



pousse à s'unir. Ils tentent de racheter leurs logements ensemble via une coopérative.

- x Nous constatons avec force qu'il n'y a pas une unique porte d'entrée vers les coopératives comme solution pour plus de logements abordables. Pourtant, malgré le besoin social, créer, financer et acheter un bâtiment en coopérative reste un parcours hasardeux. En 2024, avec la coalition COOPBXL, alliance d'organismes qui souhaite plus de coopératives de logement à Bruxelles, le CLTB s'est concentré sur l'identification de solutions. Nous avons produit des recommandations politiques qui ont pris la forme d'un plan d'actions à destination du prochain gouvernement. Ce message a été accueilli et défendu à la Commission Logement du Parlement bruxellois et porté auprès des différents partis politiques.
- x Les coopératives sont un excellent modèle encore trop méconnu. Trois événements rassemblant 160 personnes ont été co-organisés pour partager et diffuser ce modèle. En janvier, Berlin et Genève sont entrés en dialogue avec Bruxelles. En mai, c'était au tour des expériences belges de témoigner. Nous avons clôturé cette série par le Coop Event, une après-midi co-organisée avec Cera et Crédal.

Sensibiliser, proposer et réaliser, telle était notre action en 2024. Le réseau en soutien aux coopératives s'est renforcé et consolidé dans la Coalition COOPBXL : Nicolas Bernard, BMA, Bruxelles-Logement, Cera, CLTB, CoBHa, Crédal, Fair Ground Brussels, KCO KU Leuven, Pass'ages, SAW-B, SoHoNet et Tatibah. Ensemble, nous poursuivrons le travail en 2025.

Des rénovations socialement justes

Pour lutter contre le réchauffement climatique, l'isolation du bâti - source importante de CO₂ - est essentielle. Les politiques publiques tendent vers des normes de plus en plus strictes. Une mesure bénéfique en soi mais pour de nombreux·euses propriétaires précaires, il s'agit d'un véritable enjeu.

C'est pourquoi le CLTB imagine une nouvelle formule : le pack CLT Reno-solidaire. Le Community Land Trust Bruxelles apporte un soutien financier et un accompagnement aux propriétaires occupant·es les plus vulnérables pour leurs travaux de rénovation. En contrepartie, les terrains situés sous ces logements intègrent le modèle des Community Land Trust.

Tout le monde y gagne : le·la propriétaire pourra, après rénovation, vivre dans un logement de qualité et économe en énergie, ce qui est bon pour le climat, et le logement restera, via la formule CLT, pour toujours abordable.

Depuis 2022, grâce à un financement dans le cadre de l'appel à projets "Renolab ID", le Community Land Trust Bruxelles étudie cette formule. Et depuis 2024, le CLTB collabore également avec d'autres villes européennes qui souhaitent tester ce même concept. Le projet «Upcycling Trust» est financé par le programme européen Interreg NWE et réunit des partenaires de Lille, Rennes, Cork, Gand et Bruxelles pour développer ce modèle.

En 2024, le CLTB a conclu un accord avec deux propriétaires prêt·es à participer au programme. En



2025, les travaux commenceront pour l'une de ces maisons, et pour l'autre projet, les permis seront demandés. Pour ces deux projets pilotes situés à Saint-Gilles, le CLTB travaille en étroite collaboration avec une association partenaire, le CAFA.

En parallèle, nous avons poursuivi la mise en place du programme. Nous avons développé un modèle juridique et financier, défini la collaboration entre les différentes parties prenantes et élaboré des outils de communication adaptés.

Le Community Land Trust Bruxelles cherche à intégrer cette approche dans les politiques publiques, convaincues que ce modèle de rénovation offre de nombreux avantages. Il permet d'aider des propriétaires vulnérables vivant dans des logements énergivores, qui ne peuvent bénéficier d'aucune autre aide publique. L'impact est majeur : le pack CLT Reno-solidaire allie rénovation énergétique et création de logements durables et abordables. Toutefois, pour étendre ce projet, des financements structurels sont nécessaires. Nous défendons ce modèle auprès de la Région bruxelloise et de l'Union européenne, car nous sommes convaincu-es qu'il occupe une place essentielle pour une véritable politique climatique juste.

Cities 4 Co-housing : diffuser le modèle du projet Calico

S'inspirer du projet Calico pour l'adapter à un contexte local spécifique, c'est ce qu'étudient

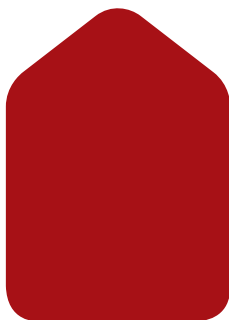
cinq villes européennes (Bruxelles, Fuenlabrada, Naples, Niksic et Vila Nova de Gaia) dans le cadre du projet Cities 4 Co-housing.

Le projet dure deux ans. Les partenaires européens ont d'abord visité Calico et rencontré les partenaires bruxellois impliqués dans sa création pendant 3 jours. Des membres de Bruxelles Logement, de l'équipe et de l'Organe d'Administration du Community Land Trust Bruxelles ainsi que des habitantes de Calico ont par la suite participé à une visite de chacune de ces villes afin de pouvoir y présenter le projet d'habitat intergénérationnel et socialement mixte à tous les partenaires sur place, mais surtout afin de permettre l'étude approfondie de leur contexte.

À la fin de ces visites, des cibles spécifiques de mise en œuvre seront définies pour chaque ville partenaire et une étude de transférabilité sera ainsi réalisée pour chacune d'entre elles. Ce transfert de connaissances et d'expériences se fera à travers l'échange de bonnes pratiques, des formations adaptées aux priorités identifiées, des visites des autres villes ainsi que le développement d'un plan d'investissement par ville pour la mise en œuvre d'un projet innovant.

Le projet européen Cities 4 Co-housing est mené par Bruxelles Logement et financé par Urbact, un programme européen d'échanges visant à soutenir la coopération entre villes européennes pour favoriser leur développement économique, social et environnemental.





Cohousillience : renforcer les initiatives européennes de co-housing

Pendant deux ans et demi, le Community Land Trust Bruxelles fait partie d'un projet européen Erasmus Plus « Cohousillience ». Le but est de réunir des acteur·rices du domaine du cohabitat social de différents pays (Italie, Grèce, France, Espagne, Portugal et Belgique) et de promouvoir, diffuser ou renforcer des initiatives européennes de co-housing (habitat groupé au sens large).

Trois visites ont été organisées en Italie (Turin), en Belgique (Bruxelles) et en France (Paris) pour étudier les différentes façons dont les cohabitats abordent des questions sociales, légales, écologiques et communautaires.

À Turin, le CLTB a notamment découvert le travail de la coopérative Atypica qui accueille temporairement des personnes en situation d'urgence de logement et qui propose aussi des activités culturelles et sociales comme des tables de conversation en italien.

À Paris, nous avons été accueilli·es par Caracol, qui propose des colocations mixtes et solidaires dans des lieux vides. Les groupes de futur·es habitant·es sont multiculturels et se forment au gré de leurs centres d'intérêt.

À Bruxelles, les habitant·es du CLTB ont ouvert les portes d'Indépendance, Arc-en-ciel et Calico. Nous avons aussi fait la visite des quartiers alentours et de leur histoire.

En 2025, le projet continue. Il s'agira de travailler à la dissémination des connaissances acquises en donnant, entre autres, des formations pour les travailleur·euses sociaux·ales actif·ves sur le terrain et les co-habitant·es.

Se réunir autour des communs urbains

Avec le soutien de l'appel à projets « Polsslag Brussel », le Community Land Trust Bruxelles souhaite favoriser les échanges entre acteurs des

communs flamands et bruxellois. Ce projet met en avant le rôle de Bruxelles comme laboratoire social pour les biens communs urbains et inclusifs. Il vise également à encourager le développement des Community Land Trusts (CLT) en Flandre.

Pour ce projet, le CLTB travaille en étroite collaboration avec trois partenaires : le CLT Gand, Brussels Academy et Muntpunt. En effet, les thèmes explorés par ces organisations présentent de nombreux points communs. Des synergies sont recherchées, ce qui donne lieu à des actions conjointes.

Concrètement, plusieurs actions sont prévues : une visite à Bruxelles, des sessions d'information, des tables d'expertise et un événement public.

La première initiative du projet a été une visite à Bruxelles le 27 septembre 2024, incluant la découverte du projet Calico et de l'occupation temporaire Maxima (Communa) à Forest. À Calico, les participants ont pu rencontrer les forces vives de la maison de naissance et de mourance, le lieu de lien « Le Delta » et les habitant·es de ce projet. Tant pour Calico que pour Maxima, une attention particulière est accordée aux nouvelles façons de vivre ensemble, en mettant l'accent sur l'accessibilité du lieu à tous·tes et sur sa gestion en tant que « commun ».



Partager ce que nous avons appris

Nous pensons qu'il est important de partager nos expériences avec les autres. Des dizaines de groupes sont passés l'année dernière pour en savoir plus sur nos activités. Par exemple, des délégations de l'OCDE et de la Commission européenne nous ont rendu visite, curieuses de notre approche du logement, de la cohésion sociale et du développement urbain.

La Poinçonnerie : penser de nouveaux lieux associatifs pour une économie durable

Il y a trois ans, au sortir du Covid, le CLTB et d'autres organisations réunies dans un Conseil Régional de la Transition ont souhaité poser des jalons vers une économie durable et équitable. Grâce à un subside de Bruxelles Économie Emploi, le CLTB a réuni diverses entreprises et associations de l'économie sociale autour d'un projet d'achat conjoint d'un bâtiment pour y exercer leurs activités et créer des synergies.

Cambio, De Wereld Morgen, EVA Bxl, Growfunding, Mpact, Toestand, Coopcity, Tournevie, Radio Panik, Hubble et Crédal notamment ont été impliquées dans le projet. Un comité de pilotage a été constitué, et la prospection de bâtiments a commencé avec l'objectif initial d'emménager au printemps 2023. Finalement, le projet a pris plus de temps que prévu, mais a fini par aboutir fin 2024, avec la signa-

ture d'un compromis pour un bâtiment situé rue du Poinçon, à Bruxelles.

Ce bâtiment, rebaptisé « La Poinçonnerie », comprendra des bureaux, des espaces de travail partagés, des salles de réunion et des espaces ouverts au public. La propriété du terrain appartiendra à Fair Ground Belgium, et celle du bâti à des associations. Le CLTB et la Fédération des Maisons Médicales sont déjà propriétaires, et des espaces sont encore disponibles pour de nouveaux partenaires.

Le CLTB espère que ce projet puisse se dupliquer pour renforcer la dynamique de bureaux pour toujours abordables, sur un terrain commun, et offrir des espaces dédiés aux associations et à tous les acteurs de la transition économique et environnementale.

LES ROUAGES DU COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES

Deux nouvelles présidentes

Massandjé Bamba, habitante d'Arc-en-Ciel, et **Pascale Athey**, candidate-proprétaire, ont été élues présidentes de l'Organe d'Administration (OA) de l'asbl Community Land Trust Bruxelles. Pour la première fois, c'est les représentant-es des habitant-es de l'OA qui prennent cette responsabilité.

La gestion participative telle que prônée au sein de l'Organe d'Administration du CLTB, à savoir inviter à la même table des discussions les représentants des pouvoirs publics, de la société civile et des habitant-es est déjà en soi quelque-chose d'assez inédit pour une organisation, à plus fortes raisons une présidence assurée par des représentant-es des habitant-es. Nous avons-là une fois de plus la preuve que les notions de participation et d'inclusion si chères au CLTB ne relèvent pas que de la théorie, mais c'est une réalité palpable. Nous sommes en tout cas honorées, Massandjé et moi, de la confiance qui nous a été accordée pour assurer cette fonction. Nous en prenons la pleine mesure et endossons cette responsabilité avec plaisir. – Pascale Athey.

Nous sommes très fières de représenter le CLTB qui devrait être un exemple pour beaucoup d'autres organismes, car c'est le seul qui pour le moment a su assurer l'intégration ainsi que la représentation de tous ses membres. Nous espérons pouvoir être à la hauteur des tâches qui nous seront attribuées.
– Massandjé Bamba.



Massandjé Bamba



Pascale Athey

Un nouveau règlement

Suite à la signature d'un contrat de gestion avec la Région de Bruxelles-Capitale en 2023, dans lequel les deux parties s'engagent l'une envers l'autre pour les trois années à venir, le Community Land Trust Bruxelles a reformulé son règlement pour l'achat d'un logement, avec l'aide du service juridique de Bruxelles-Logement. Ce travail est en finalisation. Ce nouveau règlement sera diffusé dans le cours de l'année 2025.

Une nouvelle base de données

2024 a été une année importante pour la mission de consultance sur notre base de données, permettant un traitement des données des candidat·es et habitant·es plus efficace, une meilleure gestion de nos listes de diffusion et la gestion de notre parc immobilier, ainsi qu'une consolidation de la protection des données.

Un nouveau site web

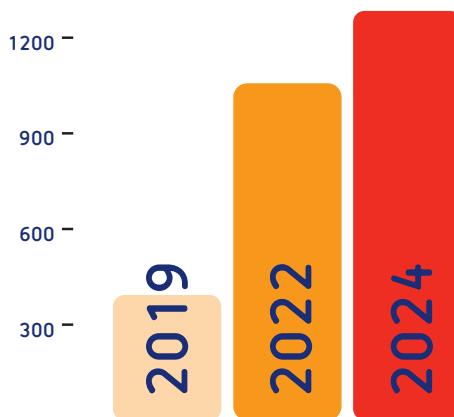
Troisième nouveauté "structurelle" pour le Community Land Trust Bruxelles en 2024 : un nouveau site web ! Réalisé avec la coopérative Cobeia, ce nouveau site est davantage adapté à nos besoins de communication. La fracture numérique étant une réalité pour une partie de notre public, nous avons travaillé sur l'accessibilité des informations. Pour observer le résultat, rendez-vous sur www.cltb.be.

Inscription de nouveaux candidat·es-propriétaires

Après une suspension temporaire en 2023, les inscriptions ont pu reprendre à un rythme soutenu en 2024, vu l'attente et l'engouement des candidat·es.

Dix séances d'informations ont été organisées durant cette année. Nous avons également proposé deux séances supplémentaires, destinées à un public spécifique de personnes à mobilité réduite. Le constat étant que nos logements PMR trouvent plus difficilement acquéreur, nous avons contacté plusieurs associations actives avec ces publics pour toucher plus de personnes répondant à ce profil.

Le Community Land Trust Bruxelles compte aujourd'hui 1283 ménages inscrits comme candidat·s-propriétaires.



Inscription de nouvelles candidat·es

Deux processus attributions

En 2024, deux appels à candidat·es ont été lancés avec pour objectifs de constituer trois nouveaux groupes-projet : Anvers, Tivoli et Gray.

Pour le projet Anvers, 141 ménages candidats ont manifesté leur intérêt. 47 ont remis une demande d'acquisition. Ainsi, 10 logements sur les 14 du projet ont trouvé acquéreur.

Pour les projets Tivoli et Gray, il s'agissait d'un appel à candidat·es conjoint. 168 ménages candidats ont manifesté leur intérêt et 79 ont remis une demande d'acquisition. Sur les 32 logements, 21 ont été attribués.

Nous avons pu bénéficier d'une aide active et efficace de nos partenaires pour accompagner les candidat·es-propriétaires dans leur candidature : le Ciré et Convivence

Un nouveau duo pour la coordination du CLTB

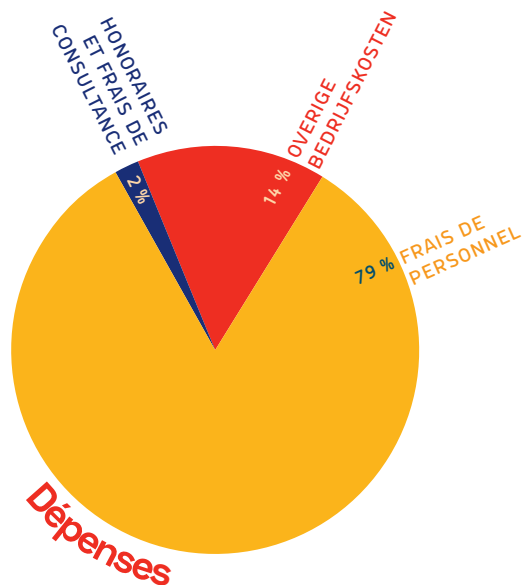
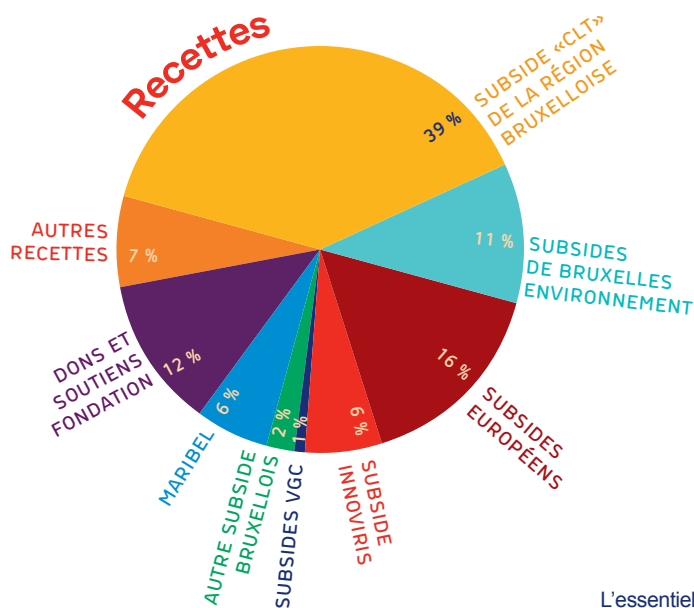
Changement de coordination pour l'asbl CLTB : notre collègue Anne-Laure Wibrin a repris le poste de coordinatrice au côté de Thibault Leroy ! Geert de Pauw reste dans l'équipe mais se consacre désormais essentiellement aux projets d'innovation sociale.

Un grand merci Geert pour ton engagement exceptionnel en tant que coordinateur, et toutes nos félicitations Anne-Laure pour cette nouvelle aventure !

Comptes et budget

La situation financière de l'asbl CLTB reste fragile, mais s'est améliorée en 2024.

L'asbl a atteint un résultat en bénéfice de 14.671€, ce qui lui permet de renforcer ses fonds propres.



Sa solvabilité reste faible, mais elle n'est pas inquiétante. Pour bien faire, l'asbl devrait continuer à engendrer un résultat positif pendant quelques années afin d'améliorer sa solidité financière.

La liquidité du CLTB au 31/12/2024 est également correcte.

Le CLTB a reçu un subside de 500.000€ de la région bruxelloise pour financer ses activités d'opérateur de logement social acquisitif. Cette année, exceptionnellement, cela n'a représenté qu'environ 30% des recettes de l'asbl. En effet, le CLTB a pu bénéficier d'un autre financement conséquent, de la fondation Laudes, pour supporter le lancement du réseau européen des CLT. Ce réseau a été officiellement lancé en 2024, mais restait intégré dans la comptabilité du CLTB jusqu'au 31 décembre. En parallèle, le CLTB a cherché de nouveaux moyens et a utilisé les subsides et les dons pour mener à bien des projets qui renforcent ses missions de création de logements abordables. La plupart des nouveaux subsides obtenus en 2024 ont été présentés dans ce rapport. Citons notamment : deux subsides européens (un subside Interreg NWE pour le projet « Upcycling Trust » et un subside Erasmus + pour le projet « Cohousilience »), un subside pour diffuser en Europe le modèle développe dans le projet Calico, un subside de Bruxelles Environnement pour le projet de mobilité partagée, un subside Polsslag, un subside pour un projet d'autorénovation de l'immeuble rue Venizélos.

L'essentiel des recettes sert à financer le personnel. Mais grâce au soutien du Fonds Venture Philanthropy, le CLTB a également pu financer les honoraires d'expert, qui l'ont aidé à renforcer sa structure, avec notamment des missions d'accompagnement dans notre base de données, pour notre site Internet, pour la partage des documents et de l'information en interne, et dans notre coordination.

Il était prévu que la Région bruxelloise octroie également à la Fondation CLTB un subside d'investissement, pour développer de nouveaux projets immobiliers solidaires. Malheureusement, le gouvernement en affaires courantes n'a pas pu octroyer au CLTB les moyens qui étaient pourtant inscrits dans le budget régional.

Nous n'avons donc pas pu lancer un nouveau projet, à notre grand regret.

Par contre, les chantiers en cours se sont poursuivis et certains (Transvaal, Anvers, Gray) sont déjà bien avancés, ce qui a augmenté la valeur des immobilisations en cours.

En outre, la Fondation CLTB a acquis un terrain en pleine propriété, rue Raphaël à Anderlecht. Ce site va accueillir un immeuble destiné à des jeunes en décrochage, dans le cadre d'un projet mené par Solidarité Logement, et pour lequel le CLTB a bénéficié d'un soutien du Fonds Lokumo. La Fondation CLTB a aussi acquis deux droits d'emphytéose de 99 ans sur des terrains appartenant à la Commune d'Anderlecht, rue Venizélos et rue Abbé Cuyllits 35, juste en face de notre autre projet.

Le résultat de l'année est négatif suite à une régularisation de la TVA. Mais la solvabilité et la liquidité de la Fondation sont bonnes et sa situation financière au 31/12/2024 est saine.



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. Attestation fiscale à partir de 40€ de don/an.
- 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.

En 2024, 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 2024

Rue du Poinçon 53, 1000 Bruxelles
02 840 61 49 | www.cltb.be | info@cltb.be

ÉQUIPE

En 2024, le CLTB a pu compter sur une équipe composée de travailleur·euses d'exception, mais aussi de stagiaires et de bénévoles extrêmement impliqués. Nous voulons exprimer notre gratitude pour le travail de : Anna Chiambretto, Pierre-Pol Crucifix, Geert De Pauw, Sophie Ghyselen, Mary Gillet, Thibault Leroy, Marie Mervailie, Yannik Rihoux, Claire Reding, Juliette Schmetz, Paula Swinnen, Houssainatou Sow, Yseult Stiermet, Hélène Stryckman, Virginie Schoëff, Jean-Jacques Theissen et Anne-Laure Wibrin. Un merci particulier à Alexane Gaspard, qui nous a quittés cette année pour d'autres aventures, et un salut amical à Ketī Tskitishvili, Laura Ann Parker-Tong, Rylan Shewmaker et Michael Neaves qui portent le projet du Réseau Européen des CLT. Merci également aux stagiaires : Aleksandra Przystawa, Dali Malnoury, Fatiha Benaissa, Emma Gisinger, Elsa Grace Hoover et Maria Rosa Rítoito Mbela.

ORGANE 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 de l'OA de l'asbl CLTB : James Di Falco, Pascale Athey, Maria-Elvira Ayalde, Massandje Bamba, Sandrine Couturier, Laurence Demeulemeester, Loïc Geronnez, Marie Kapwabwa, Kerfalla Sanoh, Thomas Otte, Silvia Rollo, Liesbet Temmerman, Sâm Rosenzweig, Jan Verheyen, Maxime Van Caillie, Gert Van Snick. Quant au CA de la Fondation d'Utilité Publique, il était composé de : Loïc Geronnez, Paula Caballero, Driss Soussi, Liesbet Temmerman, Maxime Van Caillie et Laurent Van Der Elst. Nous tenons à remercier Pierre Denis, Liliane Mwitende, Monique Rwambonera, Caroline Soulier, Kerfalla Sanoh administrateur·trices sortant·es pour leur contribution au travail du CLTB.

BÉNÉVOLES

De nombreux·ses bénévoles et organismes nous apportent leurs conseils et leur aide. Sans eux·elles, nous n'aurions pas pu atteindre nos objectifs ambitieux. Merci à Afiwa, Ahmadou, Alexander, An, Anne-Marie, Bruna, Charlotte, Christian, Dorothée, Driss, Edith, Emma, Erdmuthe, Fatima, Francesca, Hafida, Ida, Isabelle, Jacqueline, Jean-Marie, Joaquin, Justine, Kadé, Karen, Katrien, Kevin, Kiwa, Laurent, Liliana, Lina, Luc, Luca, Martin, Maryse, Moussa, Nicola, Noémie, Nora, Pauline, Philippe, Rania, Sarah, Simon, Stijn, Tine, Virginie et Zora.

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:

Dank aan onze lidverenigingen Angela D, BAITA, BRAL, Wijkhuis Chambéry, CIRÉ, CLT Gent, Comité de Quartier Jacques Brel, Convivence/Samenleven, het OCMW van Sint Jans Molenbeek, Crédal, l'Espoir, EVA bxl, Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting, Habitat & Humanisme, SoHab, IHP Epsilon, L'Échappée, La Rue, LivingStones, Logement pour Tous, Buurthuis Bonnevie, Pass-ages, Periferia, PRO RENOVASSISTANCE, Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, Roose Partners Architects, SAAMO Brussel, Sohonet, Une Maison en Plus, Union des Locataires de Forest et Vie Féminine.

Dank ook aan onze partners: Ateliers de la rue Voot, BePark, Bouwmeester Maitre Architecte, International Center for CLTs, le CAFA, le CERA, Center for Brussels Studies, Communa, Cosmopolis, les Cuisines de Quartier, CyCLO, European CLT Network, Fédération des Maisons Médicales, Fonds du Logement de la Région Bruxelles-Capitale, Habitat & Participation, Hefboom, Housing Europe, Kenniscentrum Cooperatief Ondernemen, parking.brussels, perspective.brussels, ProVélo, RenovaS, Netwerk Wonen en zijn partners, Réseau Financité, RenovaS, SAW-B, Triodos, Upsilon, VUB, World Habitat, Solidarcité, Toestand en de partners van Upcycling Trust, Cohousillience, Fair Ground Brussels, Plateforme CLT Wallonie en CLT Vlaanderen.

ILLUSTRATIES

Behalve anders vermeld vallen alle teksten en beelden onder de licentie "Creative Commons Attribution-Non-commercial-Share Alike (CC-BY-NC-SA)" met vermelding van Community Land Trust.

LAY-OUT

www.kaban.nu

PLAN