

Tiers-lieux Community Land Trust

La fabrique de
communs urbains?

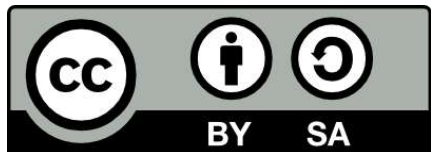
Thomas Dawance



EDWE- Cosmopolis

thomas.dawance@vub.be

0475/397922



2 aventures de communs urbains à Bruxelles

Ce qu'il y a de commun dans les « Communs » :

- S'opposent aux :
 - règles destructrice d'usage : prédation sans contrôle, compétition, épuisement...
 - privatisations de la production de la connaissance
- Seul l'acte d'instituer les communs fait exister les communs (ni préexistant, ni spontanés)
- Un système de règles qui répond à des questions fondamentales (condition sociale et politique, pérennité, ...)
- Des règles qui instituent et permettent de « gouverner » le commun



Les Communs fonctionnent sur des règles instituées

- Avoir des limites clairement définies : identifier la communauté concernée par le commun
- Des règles adaptées aux besoins et conditions locales et conformes aux objectifs
- Participation régulière des individus pour modifier les règles
- Le droit à fixer et modifier les règles reconnu par les autorités extérieures
- Système peu coûteux de résolution des conflits
- Fixation collective d'un système d'autocontrôle du comportement des membres et de sanctions graduées
- Ensemble d'activités réparties entre membres pour accomplir les différentes fonctions de régulation



Habitat et commun

- L'habitat participatif
- L'offre de cohousing « clef sur porte »

Une offre réservée à la classe moyenne?

Pour les précaires:

- Les projets associatifs (communautés, ...)
- L'occupation temporaire
- Le Community Land Trust



L'échappée

AUTO-PROMOTION



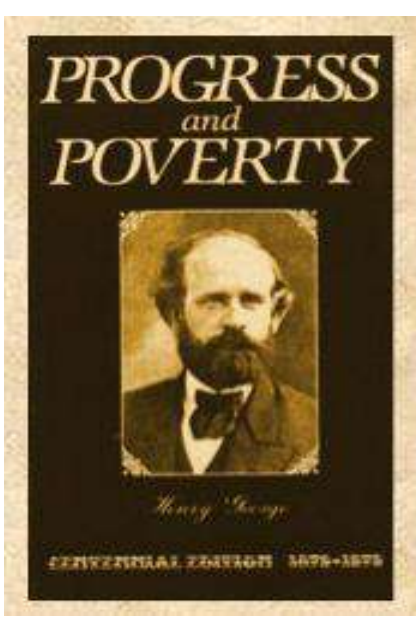
Brutopia



Urbani

PROMOTEURS /INVESTISSEURS PATRIMONIAUX





Aux origines:

- Socialisme utopique
- Civil rights movement

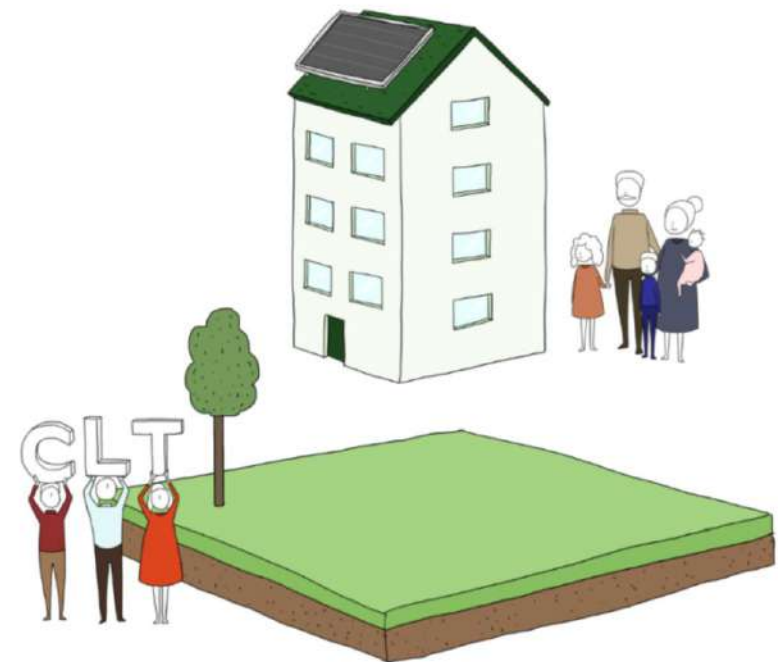
Un modèle en pleine croissance

- Plus de 300 CLT aux Etats-Unis.
- « World Habitat Award » de l'ONU attribué au plus grand CLT, le Champlain Housing Trust de Burlington (2008)
- « World Habitat Award » de l'ONU attribué au Caño Martín Peña Community Land Trust de Puerto Rico (2016)
- D'autres Community Land Trust se développent également en Angleterre, en Australie, au Canada, ...



Les grands principes d'un CLT

1. Dissociation de la propriété sol / bâti



Un droit de propriété avec contraintes et avantages



Droit de propriété sous contrainte

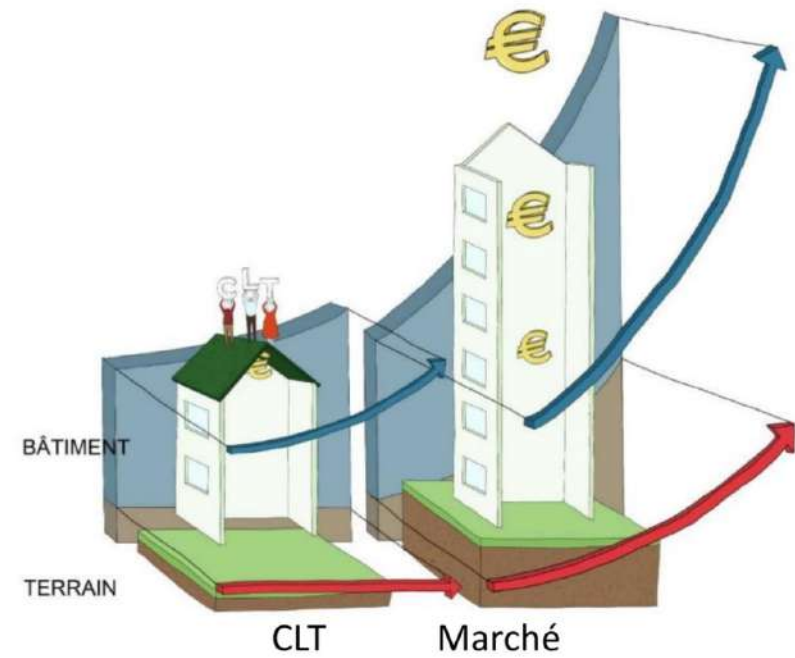
- Conditions d'admission,
- Conditions d'occupation,
- Transmission : vente et héritage

Règlement d'attribution

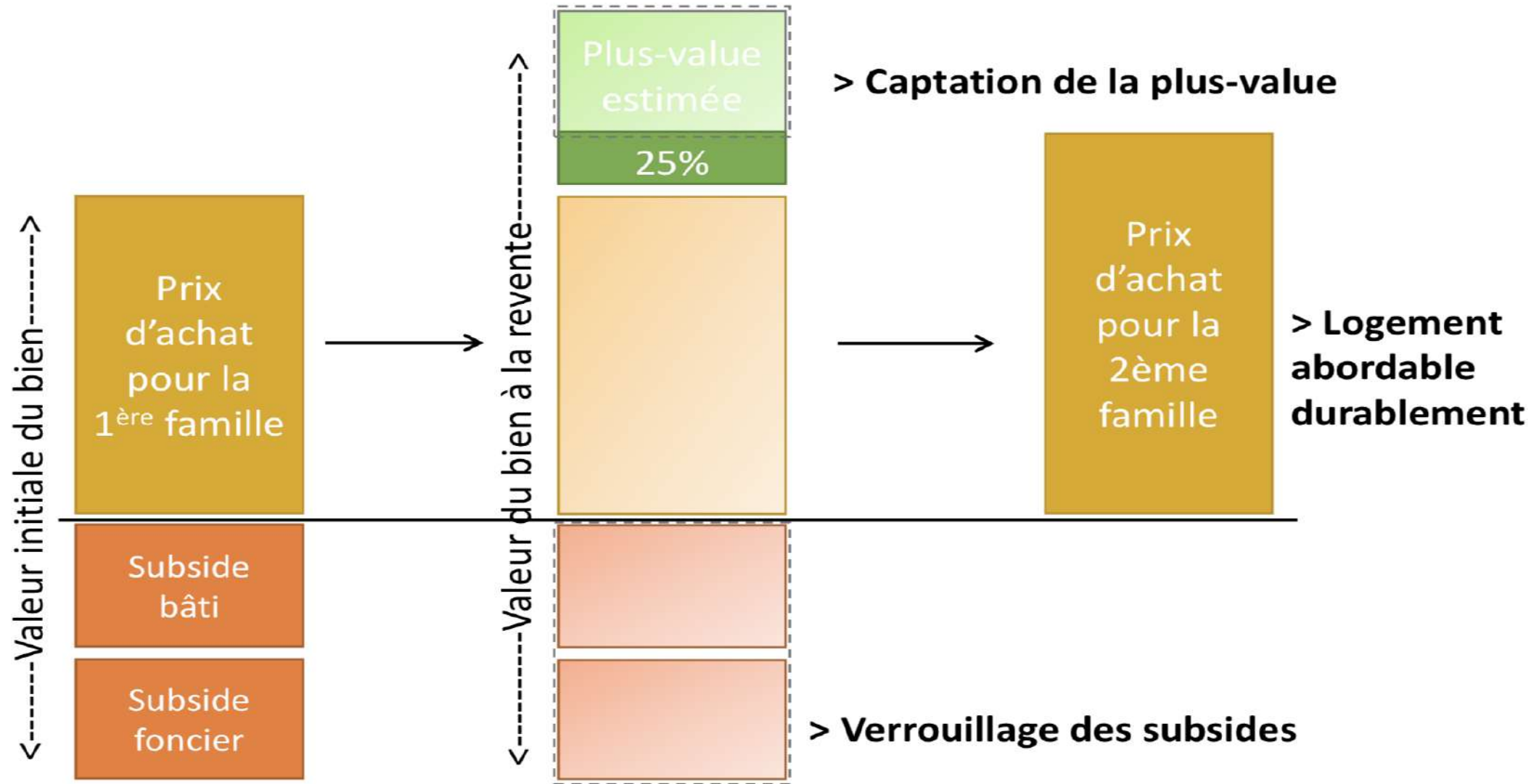
- Procédure transparente
- Priorité uniquement
pour familles nombreuses

Les grands principes d'un CLT

2. Accessibilité perpétuelle pour revenus modestes



Calcul du prix de revente



Une mixité de revenus pour chaque projet

- Les prix de vente sont adaptés aux revenus des ménages
- *Crédit hypothécaire social sur 25 ans (~ 2% de taux d'intérêt)*
- *Remboursements mensuels ~ 30% de leurs revenus*

		Number of bedrooms					
		0	1	2	3	4	5
Household Category							
Income A+ : <i>Max : social loan limit</i>	Max	-	-	-	-	-	-
	Min	-	-	-	-	-	-
Income A : <i>Max = social housing</i>	Max	126.309€	142.348€	178.076€	223.522€	255.718€	318.366€
	Min	109.225€	124.475€	157.304€	198.237€	227.425€	284.445€
Income B : <i>Above unemployment benefit</i>	Max	109.225€	124.475€	157.304€	198.237€	227.425€	284.445€
	Min	92.141€	106.602€	136.531€	172.953€	199.133€	250.523€
Income C : <i>Below unemployment benefit</i>	Max	92.141€	106.602€	136.531€	172.953€	199.133€	250.523€
	Min	75.056€	88.729€	115.759€	147.669€	170.840€	216.602€
Income D : <i>From minimum legal income</i>	Max	75.056€	88.729€	115.759€	147.669€	170.840€	216.602€
	Min	57.972€	70.855€	94.987€	122.385€	142.548€	182.681€

Deux subventions régionales d'investissement

Aide à l'acquisition

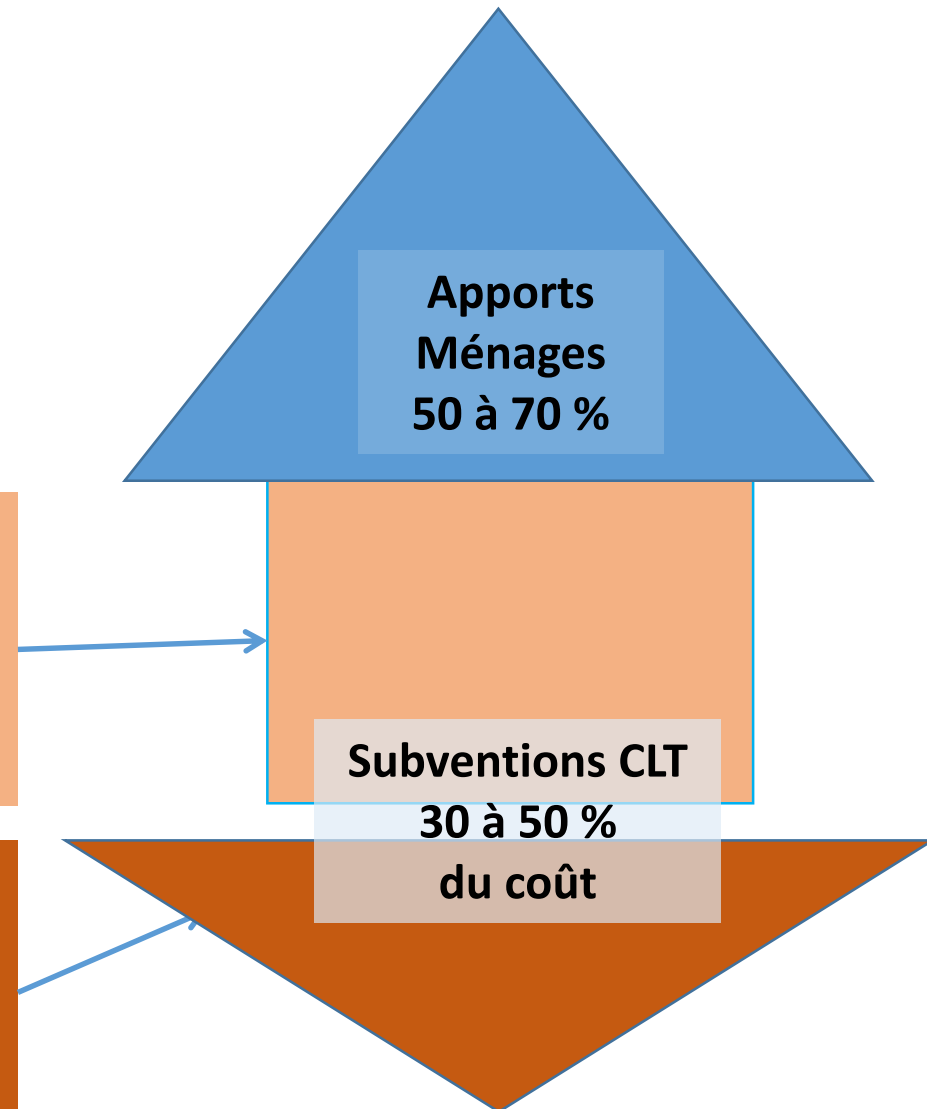
415€ / m² bâti

Subvention calibrée pour permettre l'accès à des ménages à faibles revenus

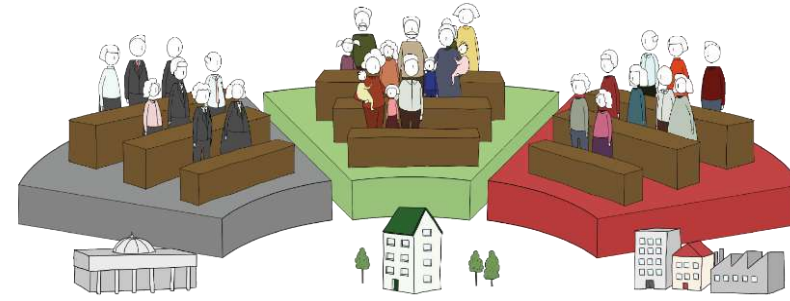
Aide à l'achat du terrain

350€ / m² d'incidence foncière

Suffisant pour acquérir dans les quartiers populaires et industriels centraux.



La gouvernance partagée



1/3 POUVOIRS PUBLICS

1/3 HABITANTS

1/3 RIVERAINS & SOCIÉTÉ CIVILE

L'ASBL

La FUP

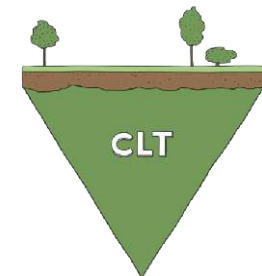
Association Sans But Lucratif

Fondation d'Utilité Publique

Structure opérationnelle
Elle emploie du personnel qui gère et met en place les projets

Propriétaire du patrimoine foncier
(les terrains)

Les grands principes d'un CLT



Collaboration avec les autres acteurs du secteur

- Fonds du Logement
- Associations partenaires (21 associations).
- Communes
- Citydev



PARTICIPATION

« interconnaissance », « formation » et « empowerment »



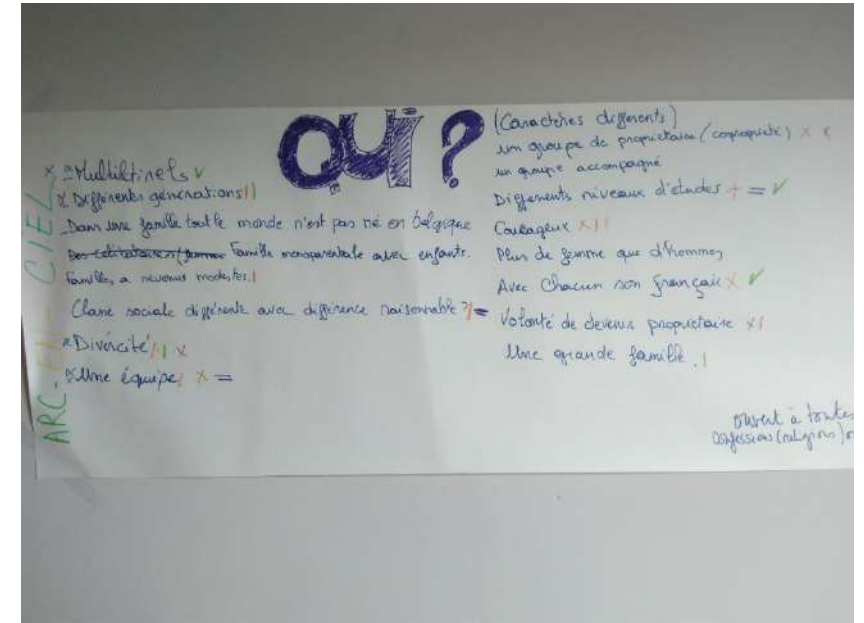
Le « C » du CLTB L'importance de la Communauté



« interconnaissance »

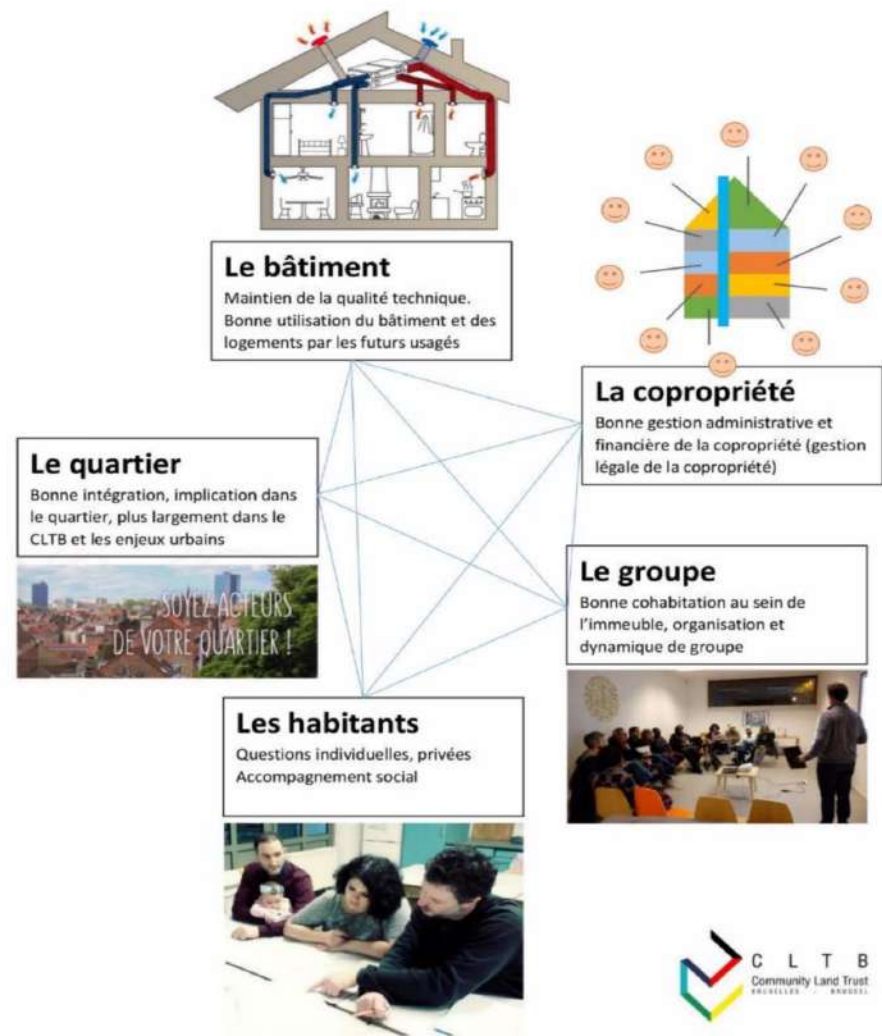
« formation »

« empowerment »



Participation des habitants 'CLTB' Accompagnement

Les grands principes
d'un CLT

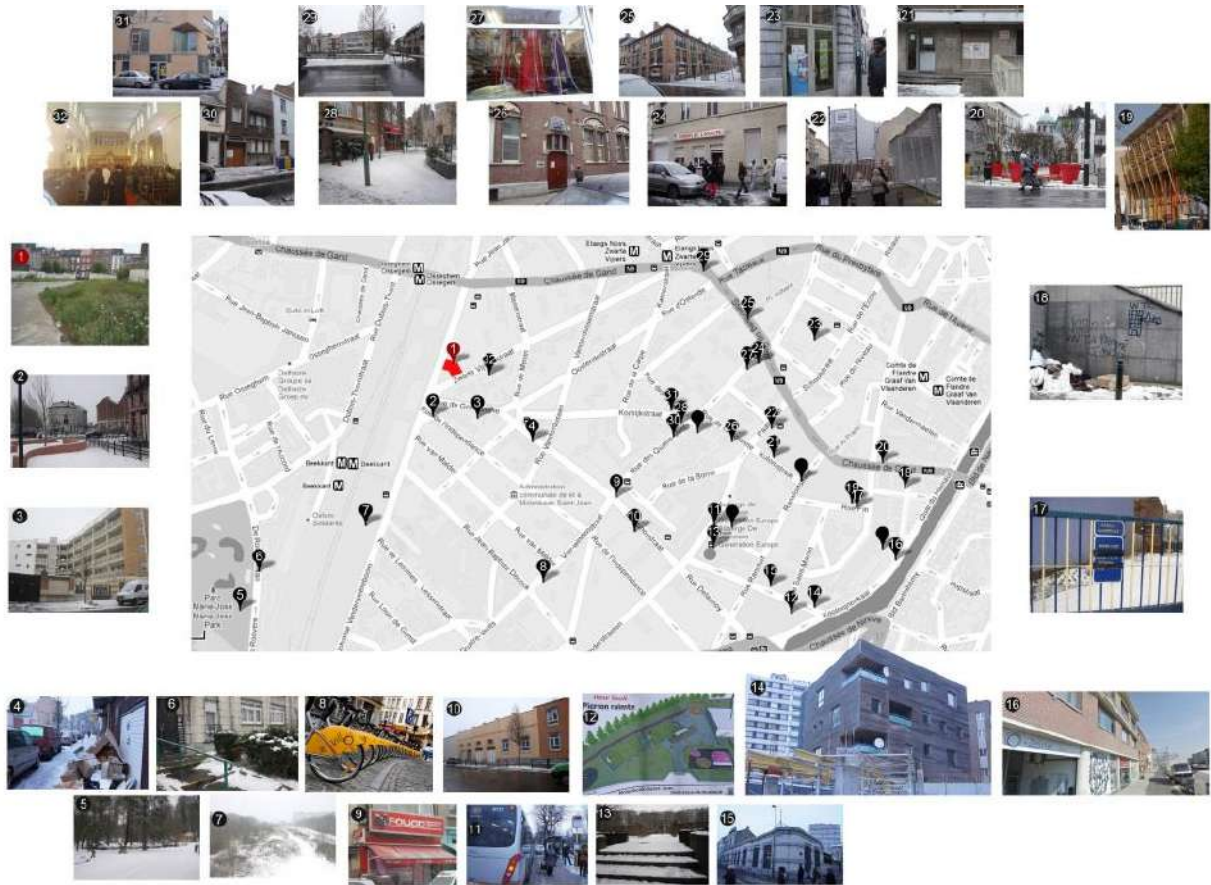


Le processus participatif dans la conception architecturale

- Constitution d'un groupe de futurs habitants avant construction/rénovation.
- Implication des ménages à chaque étape de la conception et de la réalisation.
- Organisation régulière d'Assemblée (cohésion du groupe et organisation collective)
- Rédaction d'un Cahier de Recommandations (désirs des habitants) à l'attention des architectes.
- Soutien actif des associations partenaires dans l'accompagnement individuel et collectif des ménages à long terme.



Le processus participatif dans la conception architecturale



Atelier : "Découverte du quartier"



Le processus participatif dans la conception architecturale



Atelier: "Mon logement idéal"

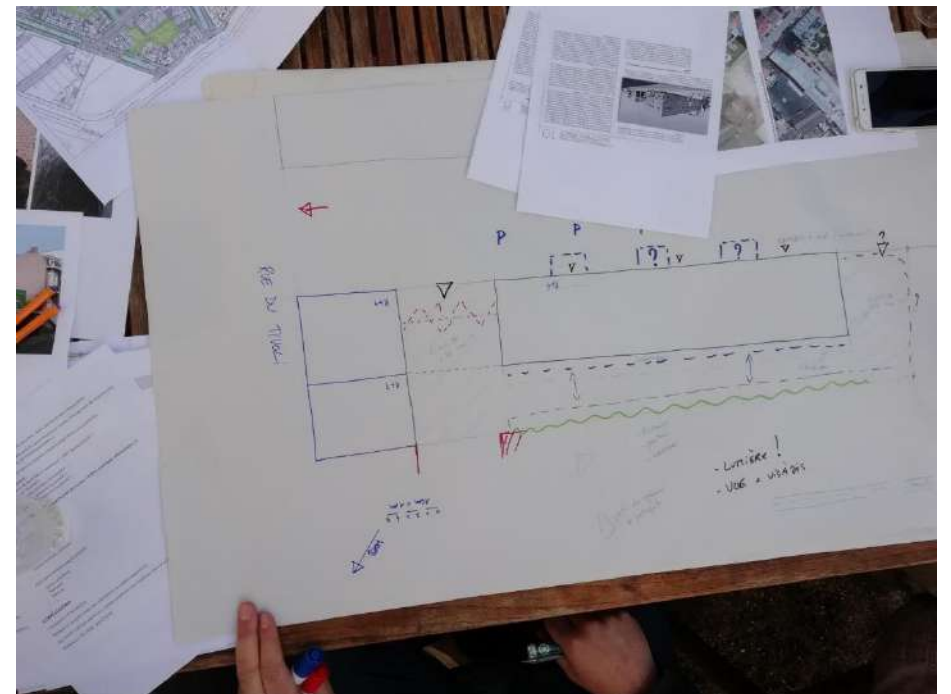


Atelier spécifique pour les jeunes

Auj. : PU → Création du groupe

Ateliers architecture

- Archi-Lab
- Avec le Groupe projet



- Projets habités
- Projets en cours
- Etude avancée
- Projets à l'étude



Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

"L'écluse" Quai de Mariemont (1080)

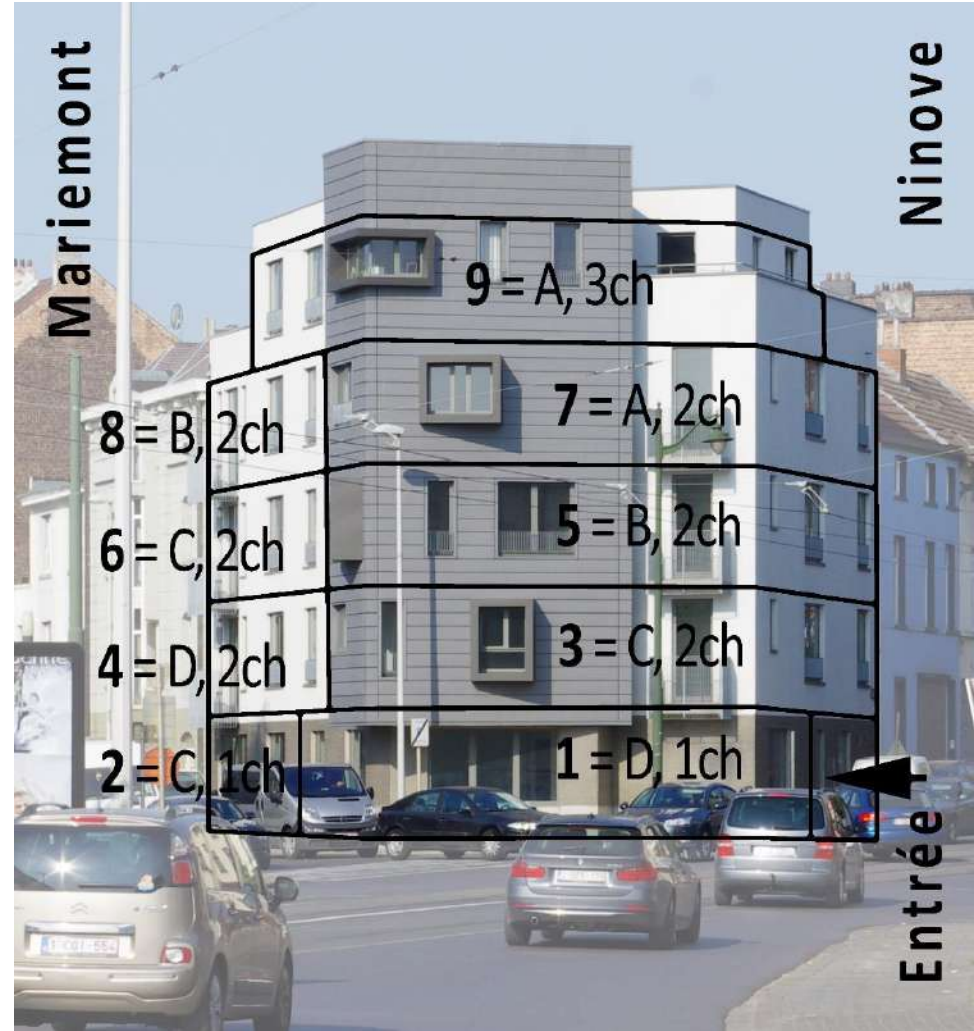


9 logements

Habités depuis septembre 2015

Maitrise d'ouvrage : Fonds du
logement

En partenariat avec
Convivence asbl et La Rue asbl



**"Le Nid"
rue Verheyden (1070)**

7 logements

(dont 1 adapté pour PMR)

Salle polyvalente et jardin de quartier

Chantier de rénovation en cours
Emménagements prévus mi-2018

Maitrise d'ouvrage : Société civile
"Le Nid"

En partenariat avec
Samenlevingsopbouw Brussel vzw



"Le Nid" - rue Verheyden (1070)



"Arc-en-Ciel"
Rue Vandenpeereboom (1080)

32 logements

Antenne locale de Vie Féminine asbl

Demande de permis d'urbanisme en
cours

Emménagements prévus fin 2019

Maitrise d'ouvrage : Fonds du
Logement

En partenariat avec la MQ Bonnevie,
CIRE asbl, Convivence asbl



"Arc-en-Ciel" - Rue Vandenpeereboom



"Lumière du nord" Chaussée d'Anvers (1000)

15 logements

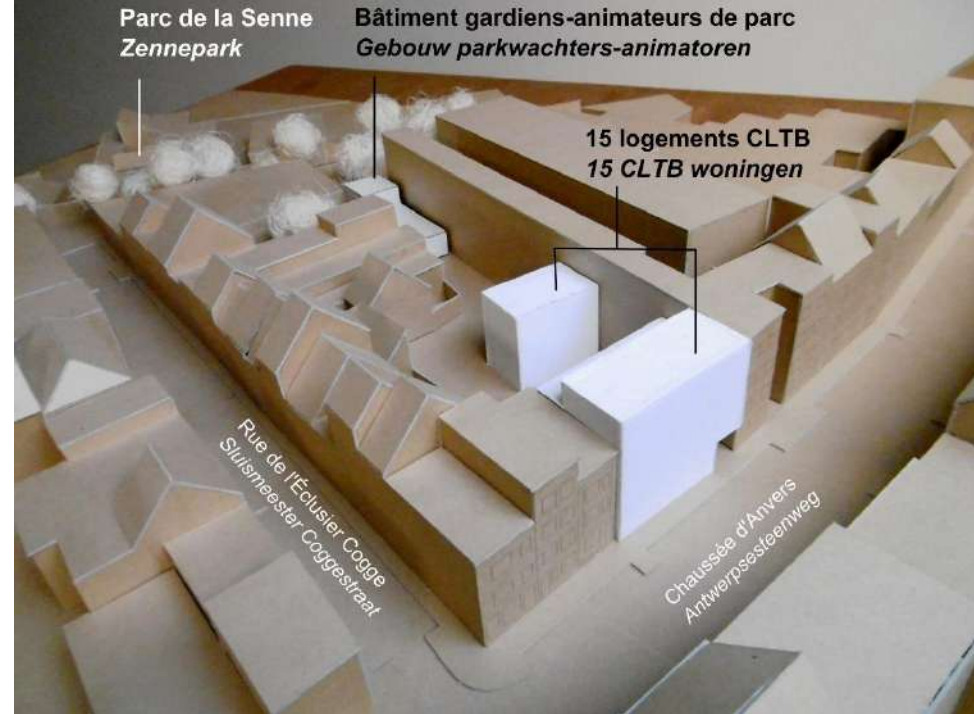
(dont 2 adaptés pour PMR/seniors)

Antenne des gardiens et animateurs
de parc (parc de la Senne)

Marché public lancé en juin 2017

Maitrise d'ouvrage : Fonds du
Logement

En partenariat avec : CIRE asbl



Rue Liedts (1030)



4 logements

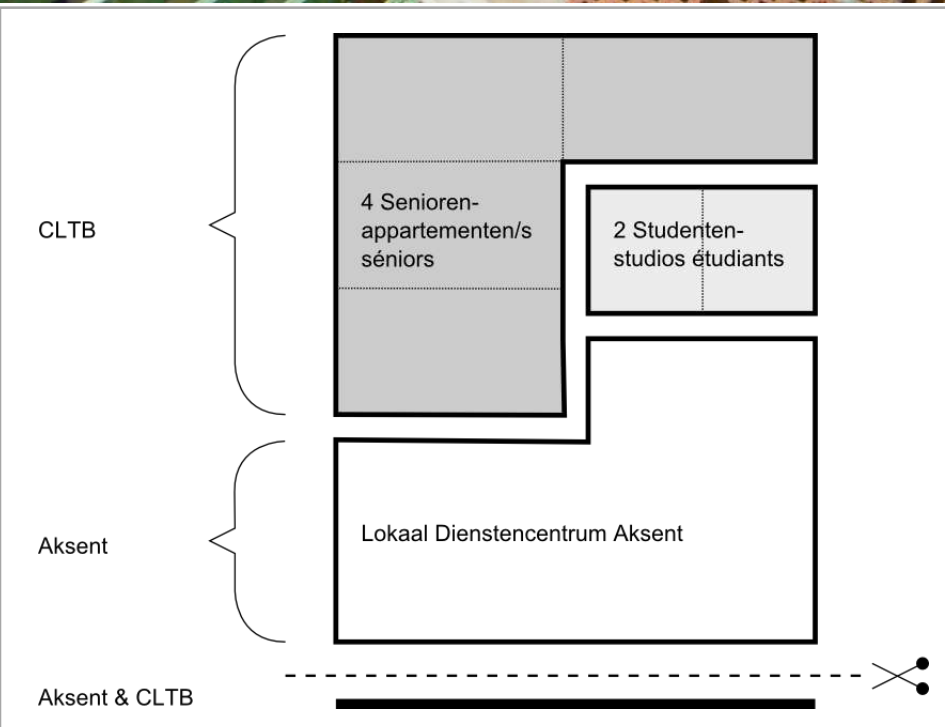
(adaptés PMR/séniors)

Centre de jour pour personnes
agées de Aksent vzw

Chantier de rénovation en cours

Maitrise d'ouvrage : Aksent vzw

En partenariat avec Aksent vzw, EVA
vzw, Liedssite asbl



Rue Transvaal (1070)

CLT CLTB CLT
EN ACTION
PERSPECTIVES



18 logements

Espace associatif FEFA

Montage partenariat en cours

Maitrise d'ouvrage : à définir

En partenariat avec
Samenlevindsopbouw Brussel asbl
et FEFA asbl



Rue du Tivoli (1020)

PERSPECTIVES
EN ACTION
CLTB
CLT



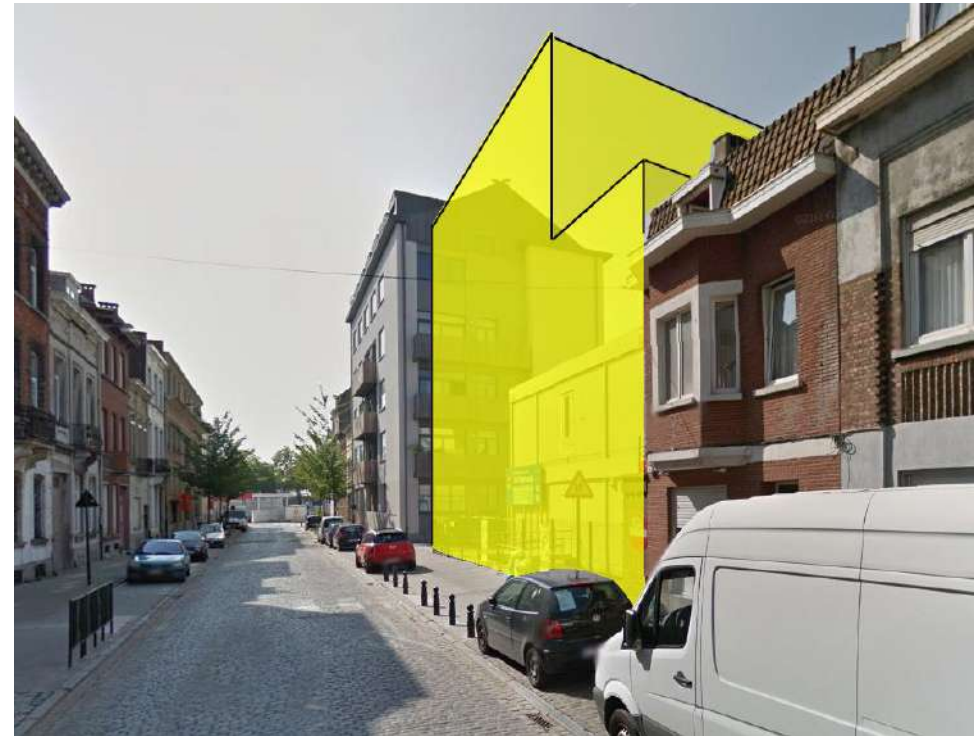
22 logements

Montage partenariat en cours

Eco Quartier Tivoli – Citydev

Maitrise d'ouvrage : CLTB

En partenariat avec Convivence asbl

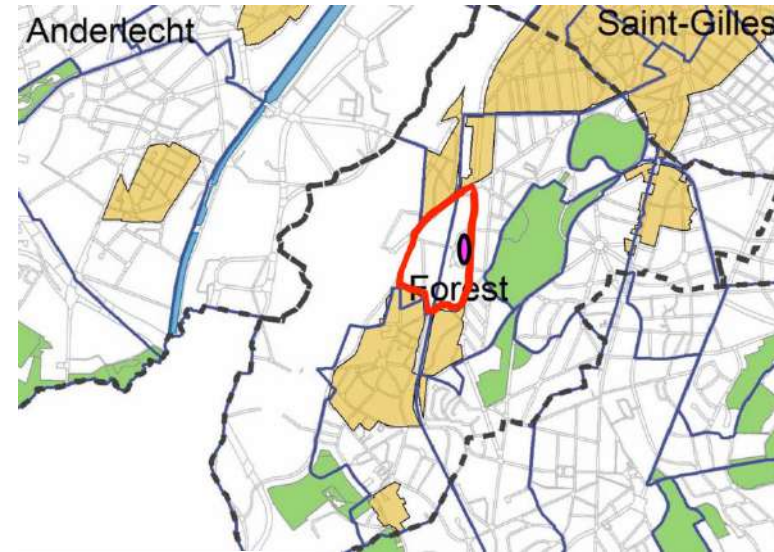


Le projet CALICO

Care and Living in Community

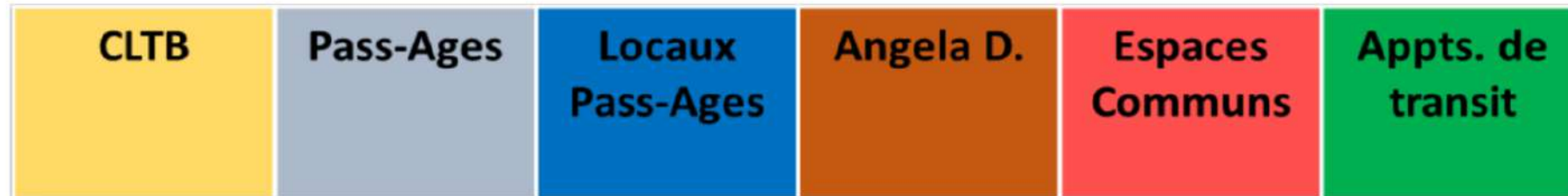
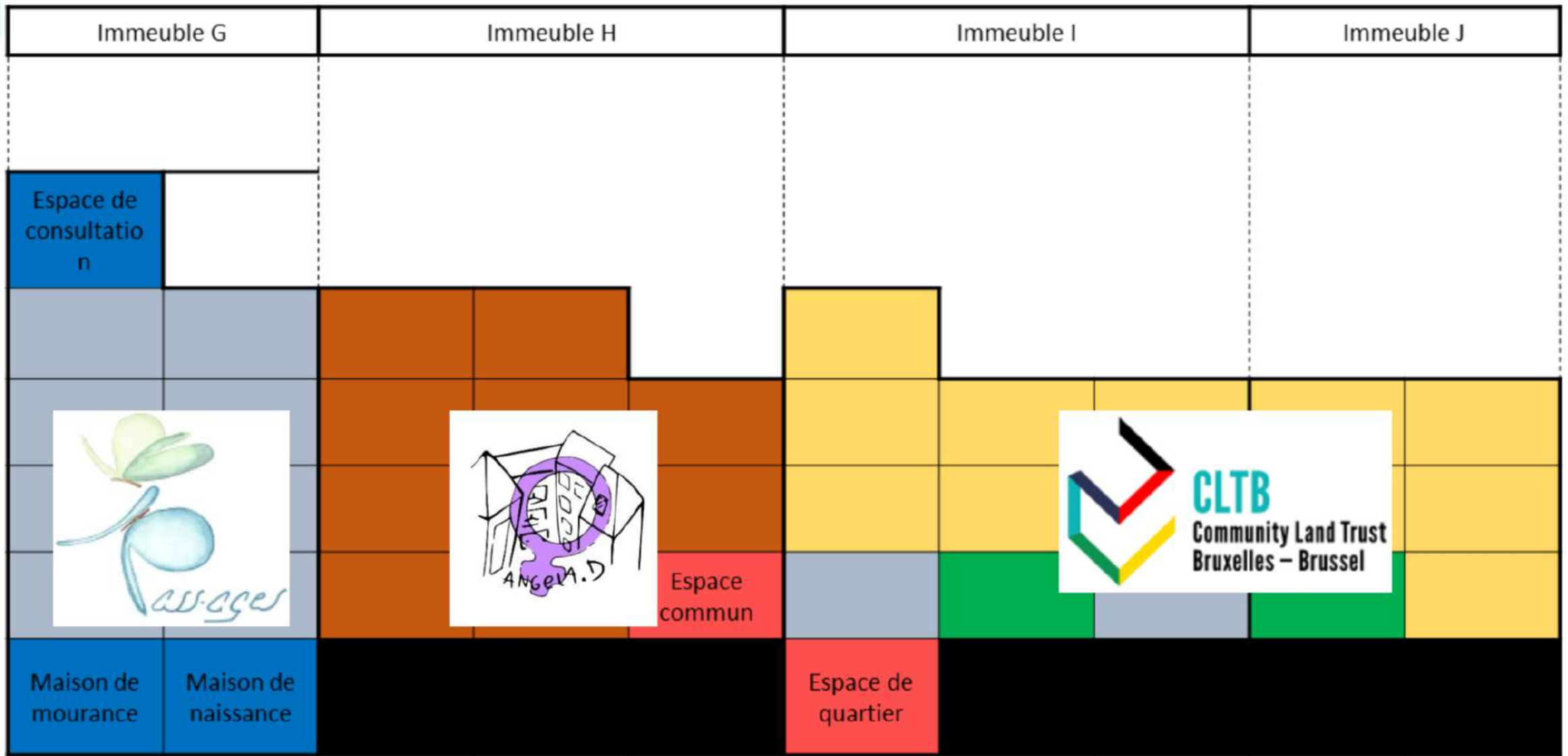
34 logements communautaires
Abordables à Forest

Un habitat intergénérationnel
Un habitat féministe
Une maison de naissance
Une maison de mourance
Un espace de quartier
Deux logements de transit



CALICO – L'immeuble





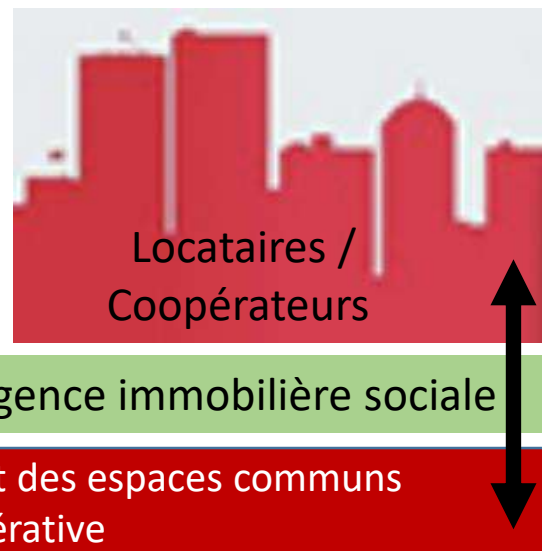
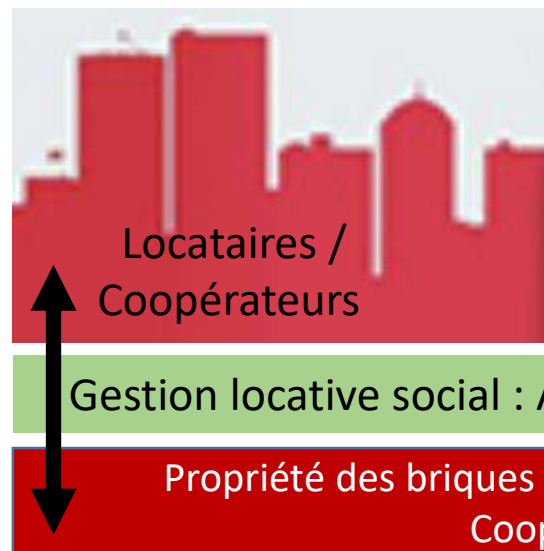
Reste de la promotion
71 logements

CALICO: 34 LOGEMENTS + 5 ESPACES COMMUNAUTAIRES

Pass-âges
Intergénérationnel

Angela D
Féministes

Propriétaires CLTB
+ 2 logements de transit



Construction d'un réseau CLT européen

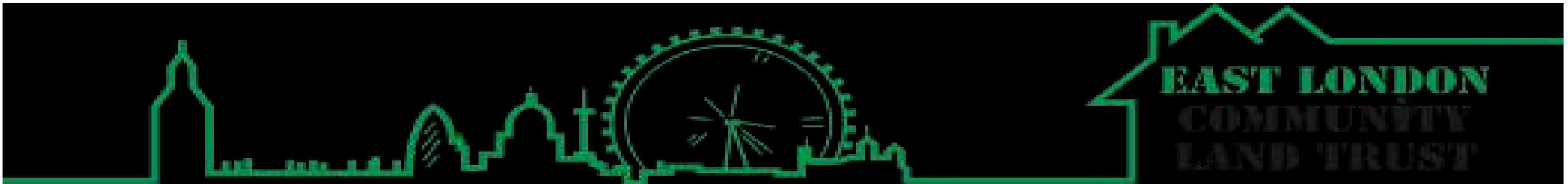
- Projet Interreg (SHICC) : London CLT, CLT National network (UK), Ville de Lille, Gand, FMDV
- Projet Européen – Urban Innovative Action (CALICO)
- Projet Européen - Horizon 2020 (gE.CO Living Lab project).
- 3 conférences internationales organisée par le CLTB
- Le CLTB reconnu comme une bonne pratique par le Conseil de l'Europe, la BEI, le FMDV, le ICLEI, la FEANTSA, le CECODHAS, ...
- De nombreuses études académiques sur le modèle CLT à l'échelle européenne (Chaire spécifique à Lyon, France)



Réseau CLT européen

- L'essor des CLTs au Royaume-Uni.
- En France : “Organismes Fonciers Solidaires”.
- Manifestation d'intérêt pour le modèle dans plusieurs autres pays :

Pays-Bas, Allemagne, Italie, Portugal, Espagne...

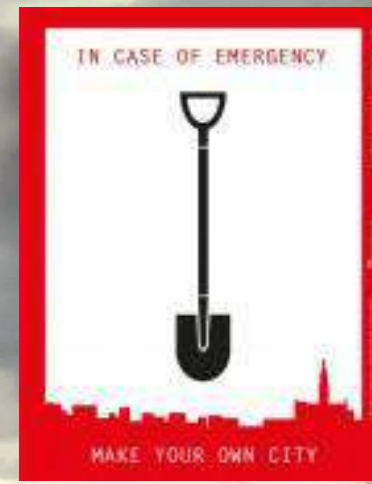


Common Josaphat : Un saut d'échelle



Commons Josaphat est une plate-forme indépendante d'habitants de quartier, de militants et d'associations.

Dernière grande réserve foncière de la région Bruxelloise (24 hectares).



- Une occupation de la friche
- De nombreuses assemblées
- Des groupes de travail
- Un appel à idées
- Une proposition



Le mot de la fin ou du début ...

« Ce qui nous lie, c'est l'idée que notre ville peut être gérée comme un bien commun. Nous avons besoin d'une ville plus durable, plus participative et plus équitable. Partout dans Bruxelles des expériences sont déjà menées selon ces principes. Il est à présent temps de passer à l'étape suivante et, partant des initiatives existantes, développer un quartier qui fonctionne selon ces mêmes principes » (Common Josphat)

