

UNIVERSITÉ DE LIÈGE
FACULTÉ DE GÉOGRAPHIE
URBANISME ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

CLTB : ARC-EN-CIEL RETOUR SUR 10 ANS D'EXPÉRIENCE

2019 - 2020

TRAVAIL RÉALISÉ PAR GERMAIN KEMPENEERS ET MAXIME NYS

MASTER EN SCIENCES GÉOGRAPHIQUES, ORIENTATION GÉNÉRALE, À FINALITÉ SPÉCIALISÉE EN URBANISME ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

DANS LE CADRE DU COURS DE SÉMINAIRE D'ANALYSE DES PROJETS URBAINS

PROFESSEURS : JACQUES TELLER ET JOËL PRIVOT



0. INTRODUCTION

En Novembre 2019, Thibault Leroy venait présenter pour le Community Land Trust Bruxellois l'avancement du projet Arc-en-ciel. Après « L'écluse » et « Le nid », Arc-en-ciel sera le troisième projet finalisé par le CLTB. Les appartements devraient voir emménager leurs occupants durant le mois de février 2020. Ce travail s'inscrit en lien avec la présentation. Ce fut l'occasion qui nous aura permis de re-questionner les politiques publiques de création d'habitat, l'accès à la propriété et l'engagement citoyen.

Ce concept “novateur” américain voit donc ses premières concrétisations sur le territoire belge. En quoi consiste-t-il ? Quelles sont ses ambitions, comment les atteint-il et jusqu'à quel point ? Nous allons tenter d'y répondre au travers de cette étude.

Par souci de clarté, nous avons fait le choix de scinder le travail en deux parties : nous aborderons d'abord le Community Land Trust Bruxelles en règle générale, pour ensuite nous concentrer sur le projet Arc-en-ciel

I.I. CONTEXTE URBAIN

Comme l'indique la figure 1, la très grande majorité des projets du Community Land Trust de Bruxelles se situent dans la partie Nord-Ouest de la première couronne. Durant sa présentation, Thibault Leroy a pu nous donner l'explication logique de ces implantations: la plupart des projets s'implantent à proximité du canal car c'est l'endroit où le prix foncier est le moins élevé. Les projets se localisent dans les quartiers d'Anderlecht, de Molenbeek Saint-Jean, de Koekelberg, de Schaerbeek ainsi que de Saint-Gilles.

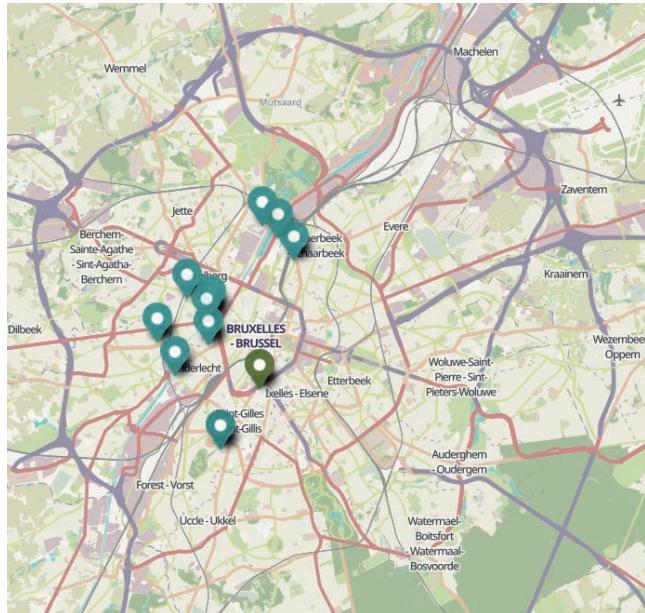


Fig 1 : Implantations des CLTB

En étudiant différents paramètres sociaux et économiques (taux de chômage, revenus moyens), nous pouvons constater que ces quartiers se situent dans la moyenne basse et pourraient être définis comme « défavorisés » (Fig 2). Ce territoire est d'ailleurs souvent appelé « croissant pauvre ».

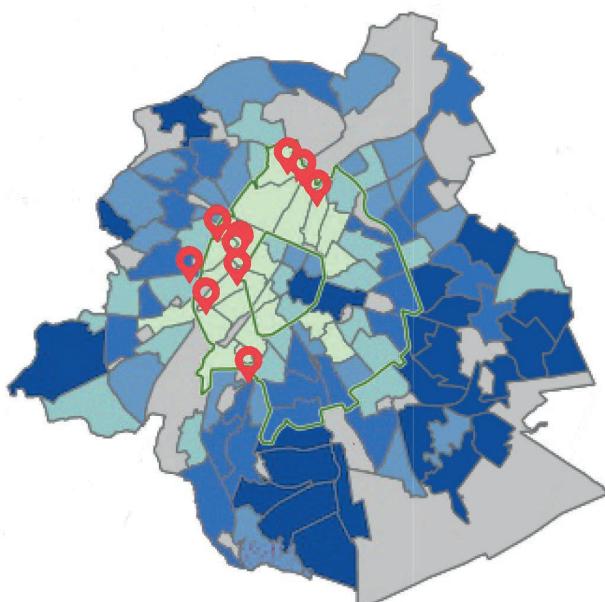


Fig 2 : Implantations des CLTB et paramètres sociaux

I.II. ENJEUX URBAINS

La Région Bruxelles-Capitale fait aujourd’hui face une forte expansion démographique. En effet, on prévoit à Bruxelles une « augmentation d’environ 1% de la population par année jusqu’en 2040, ce qui représente environ 9000 habitants par an » (Evrard, 2016, page 1). Il faut alors loger ces populations.

Hors, la Région Bruxelles-Capitale fait aujourd’hui face à un double problème : une pénurie de logements et d'équipement d'abord, ainsi qu'une augmentation lourde des prix de l'immobilier, traduisant un décrochage entre les revenus des habitants, et les prix de l'immobilier (Fig 3). Cette situation rend donc l'accès au logement difficile, en particulier pour les ménages modestes (Dessouroux et al, 2016). En effet, « sous l'hypothèse de consacrer 25 % des revenus au loyer, 1 % seulement du parc est accessible aux 40 % des ménages aux revenus les plus faibles. À noter qu'en 2004 10 % et en 1997 28 % du parc étaient encore accessibles à cette part de la population. » (De Keersmaecker & De Coninck, 2005 ; De Keersmaecker, 2014 in Dessouroux et al, 2016).

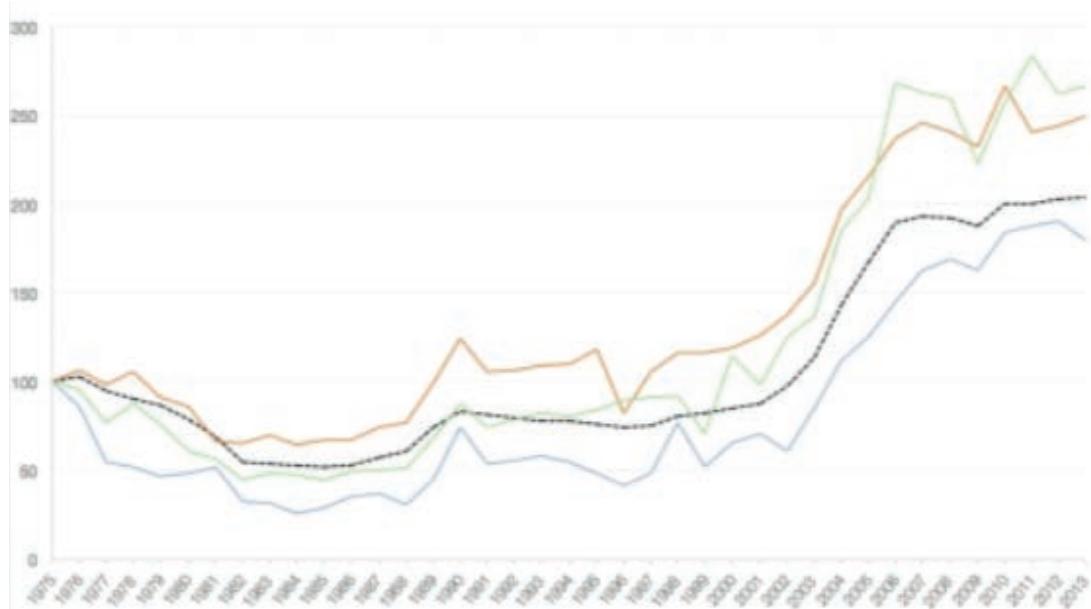


Fig 3 : Evolution du ratio prix médian des appartements à la vente/revenu médian par déclaration (DGS)

Le graphique traduit l'évolution dans le temps du rapport entre le prix à l'achat d'un logement (ici un appartement) et le revenu médian pour les moyennes de la Région Bruxelles-Capitale (noir), la Commune de Woluwe-Saint-Pierre (orange), celle de Saint-Josse-ten-Noode (bleu) et celle de Saint-Gilles (vert). L'axe vertical symbolise le rapport entre le prix de vente et le revenu, plus la valeur est haute, plus l'accès à la propriété est difficile.

On constate que le ratio est en constante augmentation, ce qui traduit un accès à la propriété de plus en plus difficile.

I.III. HISTORIQUE DU CLTB

Origine et historique

Le modèle des Community Land Trust nous vient des États-Unis. Né à la fin des années 1970, le concept a plus récemment (2007) suscité l'intérêt à la suite de la perte d'habitat de nombreuses personnes lors de la crise des subprimes¹. Il a ainsi gagné en notoriété, notamment au travers du modèle Champaign Housing Trust à Burlington qui fut récompensé par le prix international de l'habitat de l'ONU « pour la résistance de son marché immobilier à cet effondrement du système des prêts bancaires à haut risque ».

Ce principe de CLT est inspiré d'idéologies utopiques du XVIII^e et XIX^e siècles; notamment du mouvement des commons anglais, l'une des premières formes d'appropriation foncières collectives, du Familistère de Godin ou bien encore des cités-jardins anglaises (Bernard, De Pauw & Géronnez, 2010).

À Bruxelles, suite à la crise de logement et le déficit de logements sociaux entre 2000 et 2010, plusieurs groupes innovent en cherchant des systèmes d'aide aux ménages en difficultés financières pour accéder à la propriété. Le groupe CIRE soutenu par le Fonds du Logement, en 2003, lance une manœuvre d'épargne collective pour l'achat commun d'un logement. En 2005, ces 2 associations s'associent avec la Maison de quartier de Bonnevie pour la création d'appartements passifs pour des ménages précaires dans un processus d'implication des habitants. Ces différents groupes deviendront plus tard partenaires du CLTB.

Encouragés par ces initiatives, plusieurs groupes ont pour ambition de définir un nouveau modèle pouvant répondre à cette crise. Ils découvrent en 2008, lors d'une conférence à Lyon, le modèle CLT américain qu'ils imaginent parfaitement pouvoir être transposé à Bruxelles pour répondre à cette problématique. Celui-ci se fait notamment connaître grâce au prix de l'ONU décerné au projet de Burlington, grâce auquel le groupe-projet reçoit une subvention de Building and Social Housing Foundation pour étudier sa transposition à Bruxelles.

La plateforme du CLT bruxellois est lancée en 2009 et sa transférabilité dans le contexte bruxellois est étudiée pendant une période de 2 ans. Elle est finalement reconnue par la Région Bruxelles-Capitale en 2012 qui le subventionne pour le lancement de son premier projet à Anderlecht. Le cas Arc-en-ciel sera le 2e seulement lancé par le trust (CLTB, 2020).

¹ « La crise des subprimes est une crise financière qui toucha les États-Unis à partir de juillet 2007 et qui se diffusa dans le monde entier. Les subprimes sont des prêts immobiliers dont le taux d'intérêt varie en fonction de la valeur du bien qu'ils ont permis d'acheter : plus celui-ci vaut cher, et plus les intérêts que paie l'emprunteur sont bas. Quand le bien perd de la valeur, le taux d'intérêt augmente. » (Balvay, 2020)

Concept et fonctionnement

Le Community Land Trust est une structure juridique sans but lucratif qui permet l'accès à la propriété à budget modéré par rapport aux prix du marché (pour des personnes ou groupes).

La première étape pour le groupe, le trust, est de se constituer un patrimoine foncier et donc d'acquérir un terrain, parfois un bien immobilier également, grâce à des subsides publics et dons privés.

Il use ensuite du principe d'acquisition mixte, qui repose sur un démembrement du droit de propriété². C'est-à-dire que le bâti est séparé du foncier qui reste propriété du trust, et que l'immobilier est ensuite vendu à des particuliers. De cette manière, le bâti est donc libéré de la valeur du sol ce qui le rend moins cher et accessible pour des familles précaires. Le prix du terrain est ainsi encapsulé. C'est pourtant lui qui est soumis à la hausse du marché, non le bâtiment qui consiste en la valeur de la construction.

Le sol est alors utilisé comme un bien commun, appartenant à tous et non comme un bien spéculatif, soumis aux logiques du marché (GSARA, 2014 ; CLTB, 2020).

C'est un projet motivé par 3 principaux enjeux :

- **social** car il permet de contrer le marché haussier de l'immobilier à Bruxelles ;
- **philosophique** car il découle d'une dynamique collective qui considère le terrain comme un bien commun, accessible dans le temps ;
- **urbain** car il veille à s'insérer dans son territoire d'un point de vue social (soucieux d'une mixité de population en ville permettant d'éviter une gentrification), fonctionnel (favorisant la diversité accessible à tous) et environnemental (au travers de constructions y étant attentives) (Leroy, 2019).

Pour garantir l'accessibilité financière des logements dans le temps et contrer la hausse (aussi importante que celles du marché) des logements, les prix sont "plafonnés", selon leurs termes.

Lorsqu'un propriétaire souhaite donc revendre son logement, le trust a un droit de préemption. Le propriétaire récupère l'entièreté de ce qu'il a investi, ainsi qu'une petite part de la plus-value du logement (à supposer que le marché est haussier). Une légère partie de cette plus-value reviendra au trust pour son bon fonctionnement. Le reste de cette plus-value est considéré comme un subside du CLT qui s'additionne donc au prix foncier initial. Le propriétaire suivant peut, de cette manière, continuellement avoir accès à un prix nettement réduit comparé au marché, grâce à ce système de « plafonnage des prix ».

² Le démembrement du droit de propriété sous-tend 2 choses : le droit de superficie qui permet d'être propriétaire d'un terrain appartenant à autrui et le droit d'emphytéose qui permet de profiter librement d'un terrain appartenant à autrui. Il permet ainsi la gestion collective du foncier qui est propriété du trust et la possibilité pour les habitants de n'être propriétaire que de leur logements exonérés du prix foncier (Leroy, 2019).

Prenons des chiffres factices pour illustrer au mieux ce processus :

Le prix d'acquisition de notre logement CLT, sa valeur pour l'exemple, à l'instant 0 vaut 100.000 € (voir fig 4). Le prix du terrain étant à 30.000 € est à déduire du prix du logement car il reste propriété du trust et peut être considéré comme subside de la part du CLTB pour l'acquisition au logement. Le ménage l'achète donc au prix de 70.000 €.

À l'instant 5, à la suite de la hausse du marché, la valeur du logement est à 140.000 € sur le marché. Il a donc une plus-value de 40.000 € par rapport à son prix initial à l'instant 0, à savoir 100.000 €. Si le propriétaire souhaite revendre son logement, à ce moment, il récupère l'entièreté de ce qu'il a investi au départ (70.000 €) ainsi qu'un pourcentage de 25% de cette plus-value de 40.000 €, donc 10.000 €. Il récupère donc au total 80.000 €. 6% de la valeur du logement à l'instant 5 (140.000 €) sont utilisés pour la gestion et le bon fonctionnement du trust, à savoir 8400 €.

Le reste de la plus-value sur le marché du logement, les 21.600 € restants, ne sont pas à payer par le nouvel acquéreur. Cette somme est considérée comme un renouvellement du subside de la part du CLT s'additionnant au subside initial (le prix du terrain), faisant un total de 51.600 € ($= 21.600 + 30.000$) à déduire de la valeur du logement.

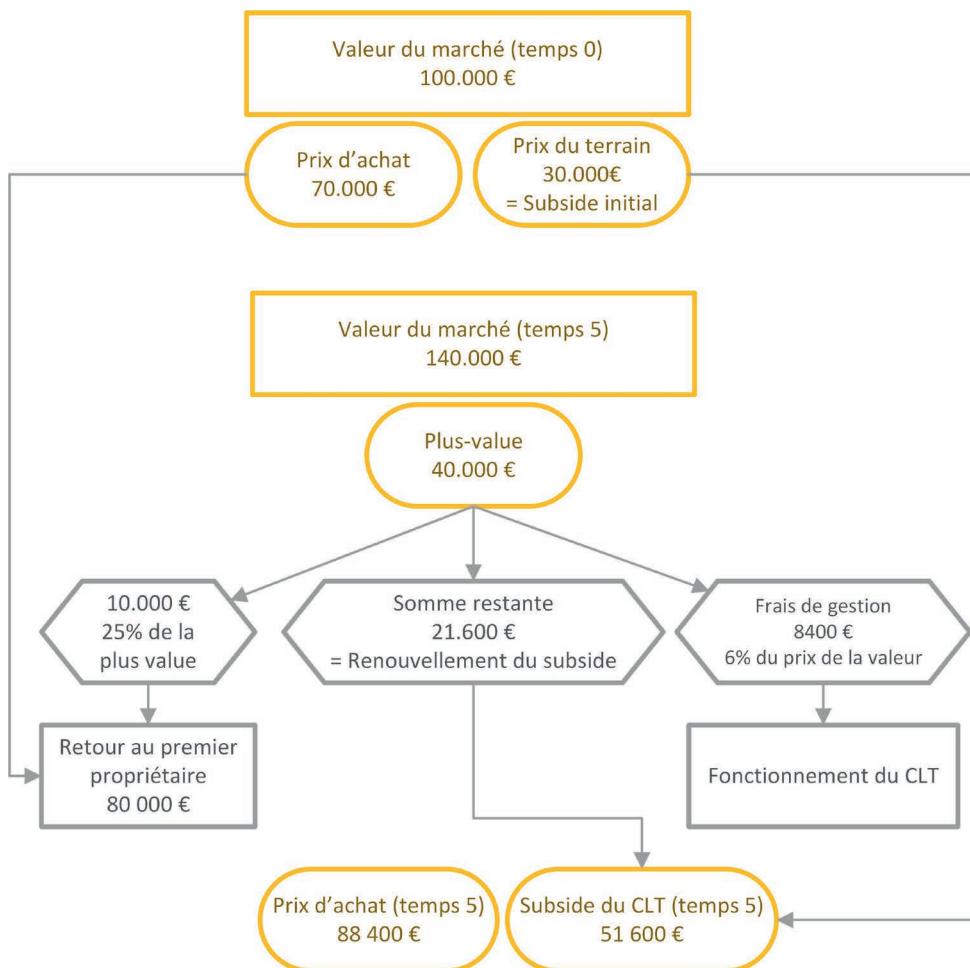


Fig 4 : Schéma de principe du « plafonnement » des prix

Cela permet donc au ménage de devenir propriétaire pour la somme de 88.400 €, au lieu de 140.000 €. Le prix d'acquisition du logement a donc légèrement augmenté par rapport à l'instant 0, mais bien moins que le marché car la valeur du subside continue d'augmenter également avec le temps, suivant avec une courbe bien moins croissante la hausse du marché (Bernard, De Pauw & Géronnez, 2010 ; Blaffart, Loiseau & Weber, s. d.).

Tout comme le marché, le subside augmente donc au fil du temps. Le prix de ces logements augmente alors de façon bien moins exponentielle. Ce mécanisme permet ainsi de se soustraire aux logiques du marché et de conserver un prix plus faible que celui-ci en renouvelant à chaque fois le subside. Le terme de « plafonnage » des prix est donc à relativiser.

Cette méthode permet d'éviter la spéculation immobilière. Elle est soutenue par le fait que le logement ne peut jamais être restitué aux logiques du marché grâce au droit de préemption du trust. Celui-ci, à la revente du logement, peut de cette manière le récupérer en priorité à tout autre acteur. Ce droit de préemption justifie l'investissement des pouvoirs publics (ou autre) à long terme. Il peut également, par cette méthode, veiller à maintenir l'esprit du projet au travers du choix des nouveaux habitants (motivation et participation au projet, ouverture à la coopération avec le voisinage...). La gestion collective du trust convient donc au mieux pour ce faire (Leroy, 2019).

I.IV. CARTOGRAPHIE DES ACTEURS DU CLTB

Tout d'abord, le CLTB veille à ce que les intérêts de tous ses acteurs soient entendus et représentés dans son Conseil d'Administration. Cela permet une gestion démocratique par 3 types d'acteurs qui se divisent le pouvoir de décision en 3 :

- 1/3 pour les propriétaires d'un logement ou d'un espace d'activité qui sont automatiquement membre dès qu'ils disposent d'un lien contractuel avec l'organisme ;
- 1/3 pour les riverains et la société civile, à savoir des personnes ayant un intérêt pour le projet ;
- 1/3 pour les pouvoirs publics qui représentent l'intérêt général.

Ensuite, l'organisme est composé d'une Fondation d'Utilité Publique qui est propriétaire et qui délègue la gestion de l'ensemble ainsi que d'une Asbl qui s'occupe de la gestion de ce patrimoine, de son entretien, de l'accompagnement des démarches, etc. (CLTB 2020).

Pour chaque projet, on distingue 4 types d'acteurs s'ajoutant au processus comme partenaires du CLTB :

- Les acteurs qui financent le projet : des subsides provenant de pouvoirs publiques (qui voient un intérêt dans ce projet social) peuvent être obtenus, principalement par la Région de Bruxelles-Capitale mais également l'Union Européenne. Des dons privés peuvent également être obtenus par des tiers intéressés.
Il existe diverses méthodes de financements publics. Le CLTB est subsidié via l'Alliance Habitat par la Région et le projet Arc-en-ciel à lui bénéficié d'un Contrat de Quartier Durable (voir le chapitre consacré aux outils urbanistiques).
- Les différents partenaires qui accompagnent les projets et s'y intègrent, percevant un intérêt quelconque à s'associer (ex : Vie Féminine dans le cas du projet Arc-en-ciel).
- Les maîtres d'ouvrages des projets qui divergent d'un cas à l'autre. Dans certains cas, le CLTB conserve ce rôle, mais dans d'autres elle le délègue à une société civile ou au Fonds du Logement. L'intérêt d'un partenariat avec eux est qu'ils sont prêts à faire un crédit pour ces ménages à bas revenus leurs permettant d'acquérir un logement (contrairement à de nombreuses banques). Ils ont, de plus, l'expertise en tant que Maître d'ouvrage et ne prennent aucune marge financière dans ce rôle.
- Les intervenants extérieurs dans les projets : des privés qui aident à la réalisation et à la concrétisation de ceux-ci afin de pouvoir les mettre sur pied (ex : architectes, entreprises de construction, etc.).

On peut également parler des candidats propriétaires, acteurs majeurs du projet, qui participent au processus de création et qui deviendront, si tout se déroule bien au cours de celui-ci, habitants des lieux à terme. Ceux-ci, pour soumettre leur candidature, doivent néanmoins avoir accès aux mêmes conditions d'accès que les logements sociaux, à savoir un revenu maximum. Ils sont ensuite inscrits à une liste de candidats en attente d'un projet CLT pour lequel ils sont choisis selon la composition du ménage et leur capacité d'emprunt (CLTB, 2020 ; Leroy, 2020).

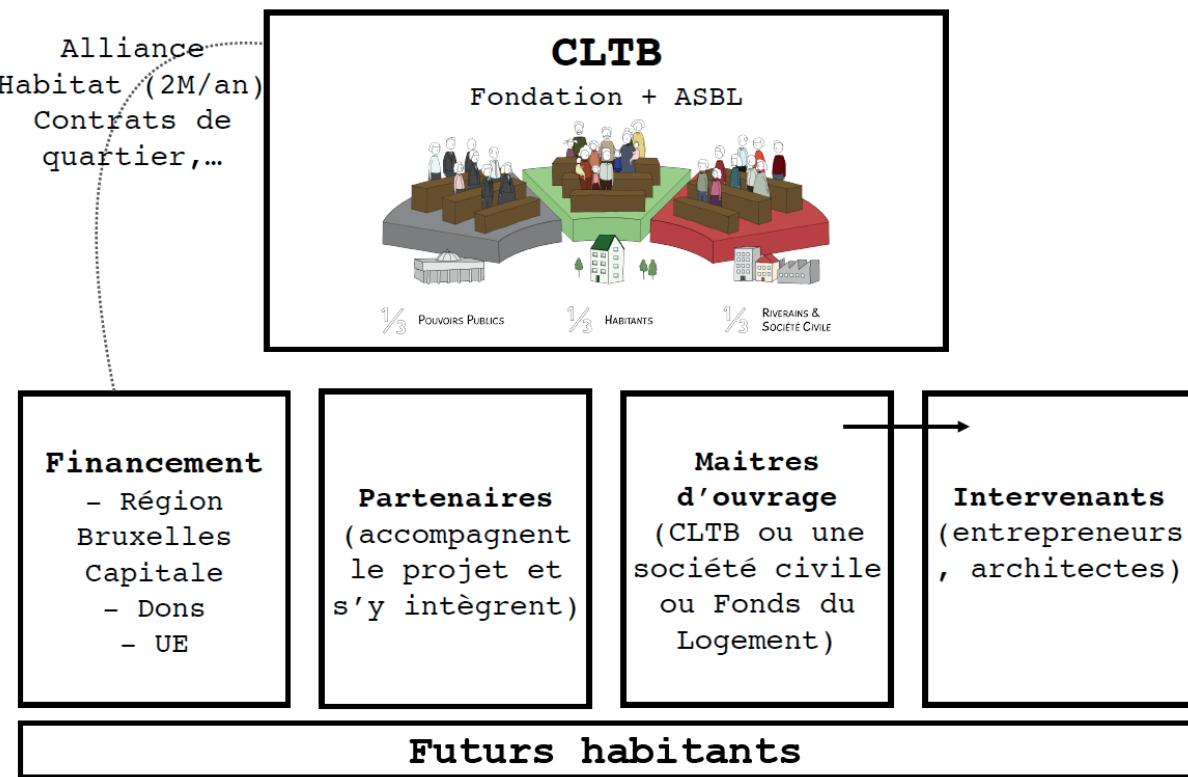


Fig 5 : Acteurs du CLTB

III. CONTEXTE URBAIN : PROJET ARC-EN-CIEL

Le projet Arc-en-Ciel prend place dans le quartier de Molenbeek Saint-Jean. D'après Thibault Leroy (2019), il s'agit d'une zone en fort redéploiement : construction de la « tour Ekla » (logements) et réflexions autour de la création d'un grand parc paysager (face au site du projet Arc-en-ciel). Les logements Arc-en-ciel prennent place dans une parcelle traversante actuellement en friche, à l'époque partiellement occupée par un logement insalubre. Le terrain est resté inoccupé pendant les 6 ans du processus du projet, cependant le CLTB y a organisé de petits évènements pour créer du lien au sein du quartier (Leroy, 2019).

L'ensemble des constructions proches est constitué de maisons mitoyennes ayant entre 3 et 4 étages.

À l'analyse du PRAS, on constate que le projet se situe dans un quartier essentiellement en zones d'habitats et zones mixtes, sous couvert d'une ZICHEE (Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement, traits croisés). Le projet se situe dans une zone de forte mixité couvert par la ZICHEE. Si le programme projeté sur le site n'a pas posé de problème, l'inscription du site en ZICHEE a imposé la consultation de la commission de consultation (pour avis, étant donné que le projet « modifiait les gabarits et façades visible depuis les espaces publics ») (Urban, 2020).



Figure 6 : Terrain vierge



Figure 7 : Terrain vierge

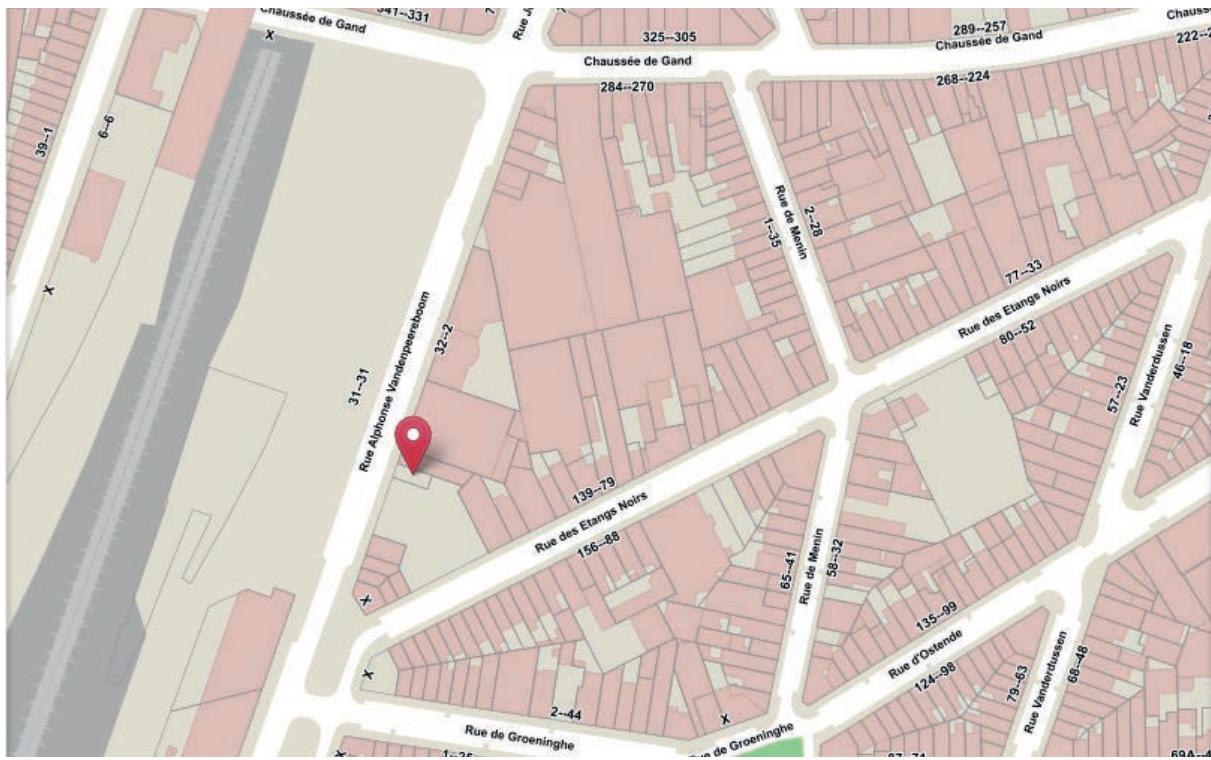


Fig 8 : Implantation Arc -en-ciel

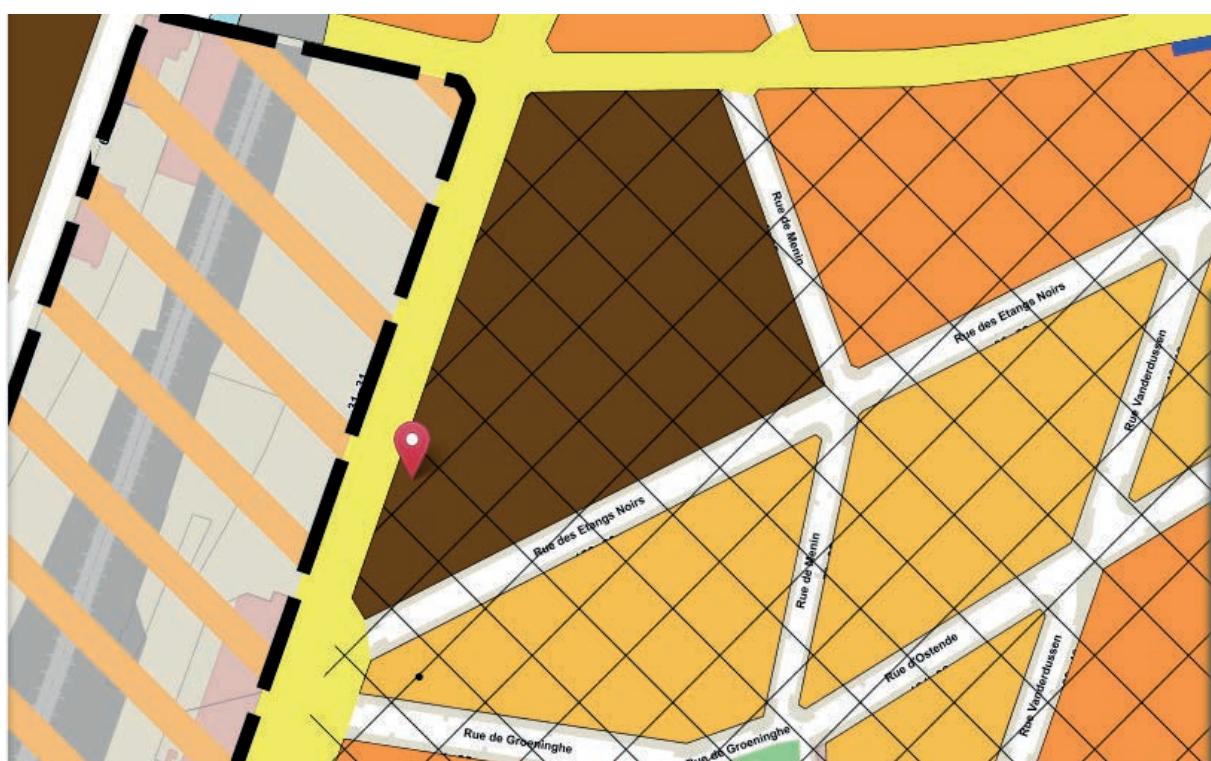


Fig 9 : PRAS

II.II HISTORIQUE DU PROJET ARC-EN-CIEL

Le projet Arc-En-Ciel est le 2e projet lancé par le CLT bruxellois. Lancé en 2012, il se compose en tout de 32 logements (de 2 à 4 chambres car on est dans des logements acquisitifs et dans une perspective à long terme), 1 jardin collectif pour les habitants, 1 espace communautaire (pour le quartier également) et 1 salle polyvalente partagée avec Vie Féminine pour créer des liens avec les habitants. Le CLTB soutient l'idée que la seule création de logement ne répond pas aux besoins urbains mais qu'elle s'accompagne d'autres nécessités, notamment sociales (A229, 2020 ; Leroy, 2019).

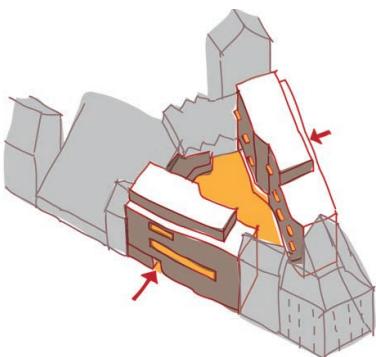


Fig 10 : Volumétrie du projet

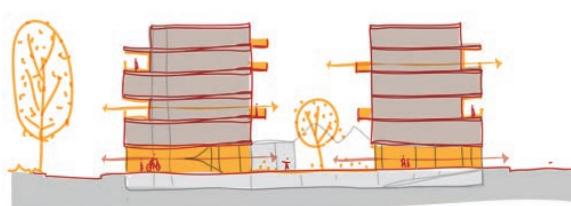


Fig 11 : Coupe schématique du projet

Le projet architectural est réalisé par le bureau K&R, une association momentanée entre l'Atelier 229 et Stekke+Fraas. Il favorise grandement l'aspect social en maximisant les interactions possibles au travers de différents détails :

- L'implantation générale permet d'intégrer un grand jardin collectif en intérieur d'îlot ;
- Un grand espace communautaire est pensé ouvert sur le jardin collectif et un espace extérieur propre (patio) permettant d'accueillir des extérieurs sans pour autant déranger les gens vivant dans les lieux ;
- Peu d'escaliers afin de favoriser les rencontres ;
- Des larges coursives donnant sur la rue (proposant ainsi un lien avec elle) qui peuvent devenir des lieux vivants de rencontres que l'on peut « habiter » et qui ont une certaine polyvalence en perdant leur rôle unique de circulation ;
- Des balcons privatifs donnant un intérieur d'îlot ;
- Une mixité de logement (duplex et simplex) favorisant la mixité sociale ;
- Un espace de donnerie, de dons d'objets et vêtements (A229, 2020).



Fig 12 : Dessins de concept du projet



Fig 13 : Rendu du projet



Fig 14 : Rendu du projet

Le budget total du bâtiment s'élève à 5.600.000 € et atteint les standards passifs. Approximativement 40% de celui-ci est couvert par les subsides et les 60% restants par les acheteurs. Le prix de chaque logement est adapté selon les moyens des acquéreurs. Un même appartement peut être vendu à des prix différents.

Nous avons entrepris quelques estimations au niveau des prix afin d'avoir une idée de la plus-value comparé aux logements bruxellois.

Nous estimons une surface moyenne des appartements duplex du projet à plus ou moins 100 m². En prenant une moyenne de construction de 1400 €/m² (on estime entre 1000 € et 1500 € le prix au mètre carré) que l'on multiplie par 100 m², on obtient un total de 140.000 € ; prix auquel devrait l'acquérir le nouvel habitant, étant donné qu'il est soustrait de toute valeur foncière.

Pour rappel, pour pouvoir accéder à un logement du CLTB, il y a pour condition d'accès, de pouvoir avoir accès aux logements sociaux, et donc toucher moins de 23.000 € par an pour un isolé (Leroy, 2020).

Le prix moyen d'un logement bruxellois est de 240.000 € (KBC, 2020). On se situe donc presque à moitié moins de cette valeur (toute proportion gardée, nos calculs restant très approximatifs).

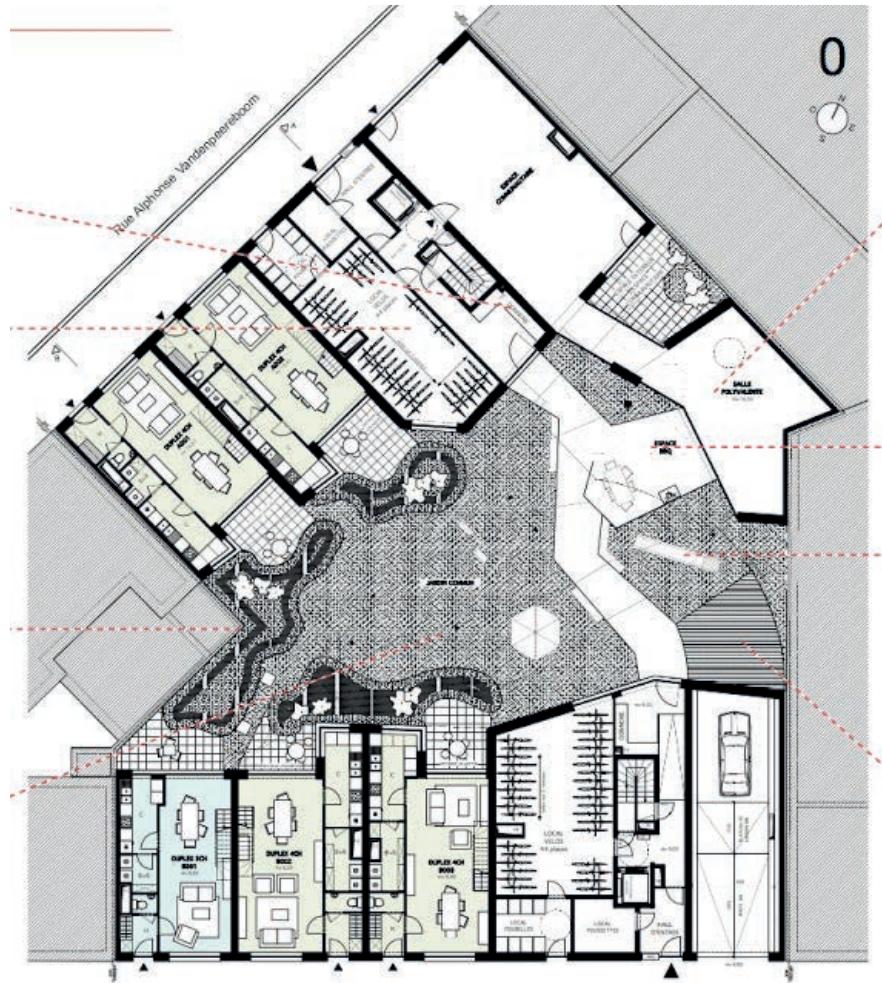


Fig 15 : Plans du projet

II.III CARTOGRAPHIE DES ACTEURS DU PROJET ARC-EN-CIEL

Concernant les différents acteurs dans le cadre du projet Arc-en-ciel :

- Les subsides utiles au financement proviennent de la Région Bruxelles-Capitale au travers du Contrat de quartier (voir le chapitre concernant les outils urbanistiques).
- Différents partenaires ont rejoint le projet : la Maison de quartier Bonnevie et CIRE qui accompagnent les habitants et aident au processus participatif, ainsi que Vie Féminine qui occupe l'espace communautaire.
- Le Fonds du Logement ont un rôle de Maître d'ouvrage et font un crédit hypothécaire au trust.
- Les intervenants : K&R comme bureau d'architecture et Thomas&Piron comme entrepreneur.

Afin de situer au mieux l'intervention des divers acteurs dans le processus, ce point chronologise les différentes étapes du projet afin de bien situer les interventions des divers acteurs dans le temps (voir fig 19).

Tout d'abord, le projet fait l'objet d'une étude de cas dans le cadre de l'étude d'implémentation du CLT à Bruxelles de la part de la Région ; à savoir, étudier la possibilité d'appliquer ce modèle américain dans la ville. Pour rappel, il s'agit seulement du 2e projet lancé par le trust.

Dès 2012, le CLTB a rassemblé un premier groupe de futurs habitants. Leur participation au projet débute ainsi très tôt. Ils ont directement été impliqués dans le projet, bien avant d'être propriétaires. Ils participent au lancement du projet et à sa conception. Ils sont également formés aux questions de budget et d'épargne, à la copropriété, à l'architecture... au travers de réunions régulières à l'aide des partenaires Maison de Bonnevie et CIRE qui participent à la formations des candidats propriétaires.

En 2013, le Fonds du Logement achète le terrain grâce au subside reçu de la Région, fin 2012. Pendant toute la période d'inoccupation le temps que le projet se monte étant donné qu'on est dans un processus long, quelques évènements de quartiers sont réalisés sur le terrain vague. Des occupations temporaires dans le bâtiment initialement présent sur le terrain, et des activités festives ou brocantes ont été effectuées par des futurs-habitants ouverts au public leur permettant ainsi de déjà s'impliquer dans la vie du quartier.

Les membres du groupe-projet sont impliqués dans le processus créatif, notamment au travers de 3 groupes thématiques encadrés par les partenaires du projet, permettant aux habitants de se « spécialiser » dans ce domaine en devenant des «spécialistes-référents» :

- La Maison de Quartier de Bonnevie (aide au logement dans un quartier populaire de Molenbeek) encadre un groupe sur la thématique de l'énergie ;
- Le CIRE (aide au logement pour les immigrés) sur le sujet de la copropriété et le vivre ensemble ;
- Le dernier groupe est assuré par le CLTB à propos du quartier (Groupe Arc-en-ciel, 2020).

Initialement, un partenariat avait été noué avec Convivence, « une association d'aide au logement et de conseil à la rénovation et en énergie » (Le Guide Social, 2020) sur Bruxelles. Celle-ci s'est retirée comme partenaire au cours de l'élaboration du projet. Tout d'abord car le processus devenait trop long pour eux et ensuite car le nombre de 3 partenaires leur semblait de trop car cela nécessite de faire de nombreux ajustements selon les envies de chacun des acteurs.

Le dernier partenaire, Vie Féminine, rejoindra le projet plus tard, en cours de route, à la suite d'une première tentative d'association avec le CPAS de Molenbeek qui n'a pas fonctionné très tôt, pour des raisons similaires à Convivence. L'idée d'une salle polyvalente, prévue pour ce premier partenariat, fut conservée, poussée par les futurs habitants, pour y accueillir le groupe Vie Féminine en fin 2015 (Leroy, 2019 ; CLTB 2020). Il s'agit d'une association qui effectue un travail de proximité pour aider femmes fragilisées par la société (économie, violence, droits, etc.) qui voit en ce lieu un espace suffisamment grand et agréable pour leurs activités et adéquat pour des démarches avec les familles du logement et les gens du quartier (Action Vivre Ensemble, 2020).

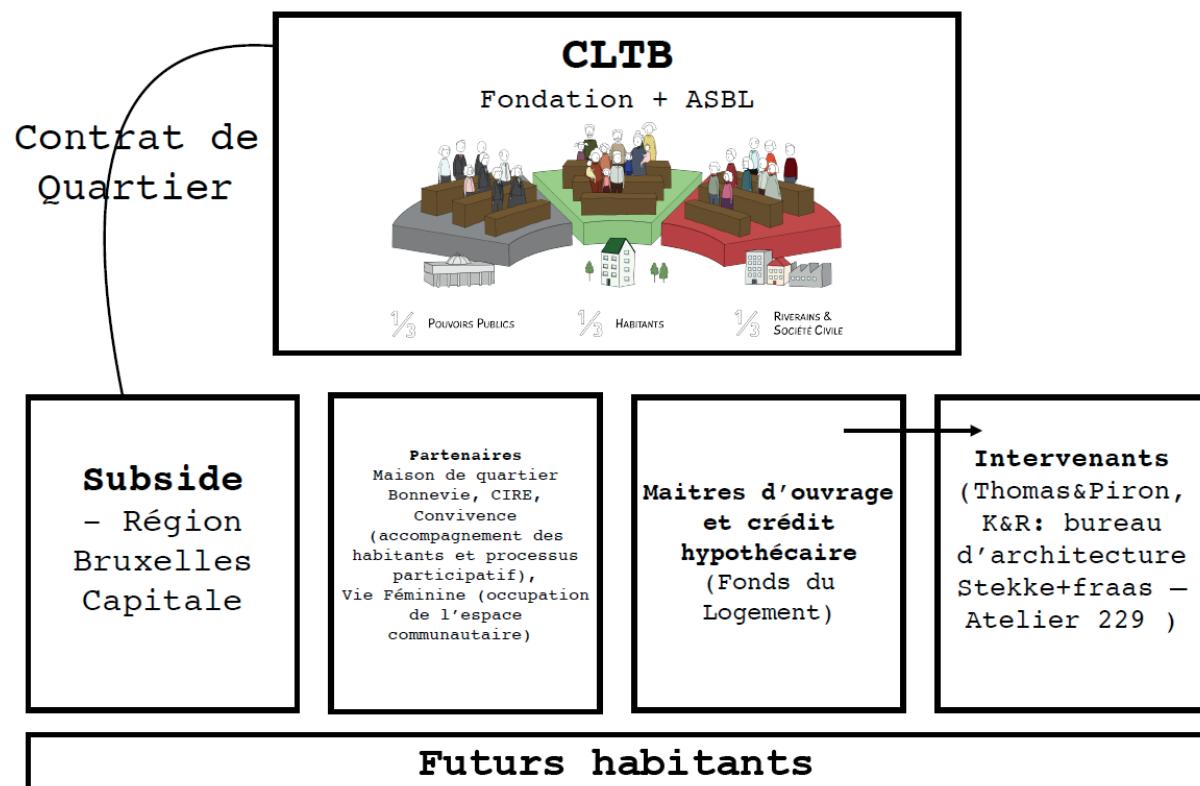


Fig 16 : Acteurs du projet Arc-en-ciel

Les habitants participent de cette manière, avec l'aide des partenaires, à la création de leur futur logement et sont notamment sensibilisés à son architecture. Au travers d'ateliers avec des architectes, ils peuvent imaginer les logements qui leur conviendraient le mieux (avec ou sans balcon, la taille des espaces de vie ou des chambres, la cuisine fermée, etc.) et ils remettent un cahier des recommandations aux architectes. Le projet est ensuite soumis à marché public par la recherche d'un consortium « Design & Build ». À savoir que l'architecte et l'entrepreneur s'associent pour faire le projet et les travaux. Ils ont analysé les projets des 7 soumissionnaires et remis une analyse au Fonds du Logement à titre informatif. Le projet fut ainsi attribué à K&R et Thomas&Piron, influencé par l'avis des citoyens (CLTB, 2015 ; Leroy, 2019).



Fig 17 & fig 18: Présentation des projets aux futurs habitants

Le permis d'urbanisme fut déposé en 2015 et seulement délivré en 2017. En juin 2016, le groupe-projet rencontre des membres de la Commune, leur présente le projet et s'informe sur l'avancement du dossier. En octobre, le dossier passe en commission de concertation à laquelle de nombreux futurs habitants assistent et témoignent de leur implication. Au terme celle-ci, le projet est accepté sous conditions concernant la modification des toitures végétales et de la salle polyvalente (Groupe Arc-en-ciel, 2020).

Les travaux peuvent alors débutés en janvier 2018, un an après la date initialement prévue. Ceux-ci ont été terminés en novembre 2019 et les habitants devraient emménager en février 2020. Les futurs habitants ayant un besoin urgent de logement peuvent l'occuper plus tôt. Cela permet également d'éviter le vandalisme dans cette période inoccupée.

La longueur du projet Arc-en-ciel a été l'une des principales difficultés de ce projet. Même si, pour l'équipe du CLTB, l'aboutissement d'un tel projet social ne paraît pas si long, il a été un réel frein pour les futurs habitants qui doivent s'engager dans un processus long nécessitant beaucoup d'implication tout en restant dans une situation délicate (précaire) en attendant l'aboutissement du projet.

Les Fonds du Logements ont donc été un acteur clé dans cette démarche de projet. Ce sont donc eux qui étaient propriétaires, qui prenaient les décisions finales lors du processus et qui tranchaient entre les ambitions de chacun. Cependant, ils ont leurs attendus propres vis à vis du projets, qui peuvent diverger du CLTB, comme par exemple le niveau attendu sur les finitions qui a été "sous-estimé" par les Fonds du Logement dans le cahier des charges pour un meilleur budget bien que dérisoir à l'échelle du budget total, allant donc à l'encontre du CLTB qui attendait le meilleur pour ses logements. Le CLTB a donc, quant à lui, plutôt eu un rôle satellitaire, de gestion et mise en relation entre les différents acteurs (Leroy, 2019).

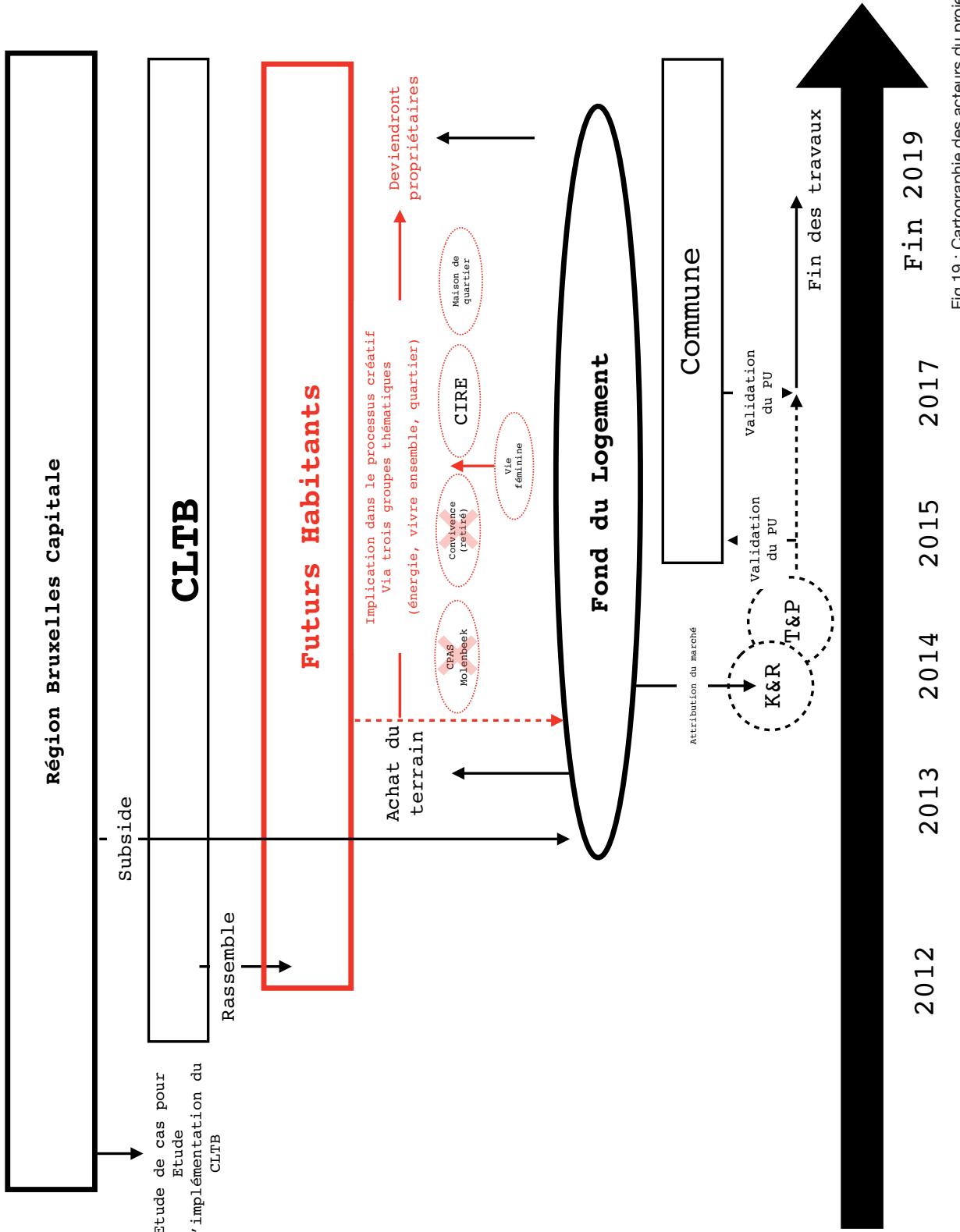


Fig 19 : Cartographie des acteurs du projet Arc-en-ciel

II.IV OUTILS URBANISTIQUES

PRAS :

Le Plan Régional d'Affectation du Sol est un outil à force obligatoire et réglementaire, qu'il faudra respecter pour toute demande de permis. Il présente un zonage d'affectation des sols «qui divise le territoire en zones suivant les différentes activités qui y sont admises». (Urban Brussels, 2020)

Il fut adopté en 2001 et révisé en 2013. Il s'agit d'un équivalent à «notre» plan de secteur, effectif en région wallonne. En comparaison avec celui-ci, le PRAS semble apporter un zonage plus fin et plus précis. Sa révision relativement récente laisse également penser que le zonage est plus «à jour» et en accord avec les besoins réels du territoire. (Halleux, 2019)

Alliance Habitat :

L'Alliance Habitat est le principal moteur de financement du CLTB.

Créé en 2013, pour répondre aux besoins croissants en matière de logement, ce plan pour le logement affiche un budget pluriannuel de 953 millions d'euros financés par la Région. Un budget réparti pour 2/3 à la création de 6720 nouveaux logements publics et pour le restant à la lutte contre les logements publics inoccupés.

Au travers le premier volet (nouveaux logements) de l'Alliance Habitat, la Région finance la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les Sociétés de logements sociaux pour la création de 4000 logements (dont 3000 logements sociaux), le Fonds du Logement pour développer 1000 logements modérés acquisition, la SDRB (aujourd'hui Citydev) pour 1000 logements, les Contrats de Quartier Durable pour 600 logements et enfin le CLTB pour 120 logements. (Doulkeridis, 2013)

Contrats de Quartier Durable :

L'achat du terrain a eu lieu dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Rive Ouest » durant la période 2007 - 2011. Il a ensuite été revendu au CLTB en 2015.

Les CQD sont des « programmes de revitalisation et de rénovation urbaines. La Région de Bruxelles-Capitale finance une Commune pour que celle-ci mène des opérations au sein d'un quartier défini, dans un périmètre clairement délimité. Ce type de projet associe à la fois la Commune, le CPAS, les organismes d'intérêt public et/ou des associations. Ces projets doivent être réalisés sur une période de quatre ans, en collaboration avec les habitants et les partenaires du quartier ». (Contrats de Quartier Durable, 2020)

Fonctionnement des CQD :

Le gouvernement fixe chaque année (en fonction de ses moyens financiers) la liste des quartiers éligibles au CQD. Pour distinguer les quartiers susceptibles de bénéficier de cette action, le gouvernement régional tient compte de « l'état de délabrement des immeubles et des espaces publics au sein du quartier, de la présence d'immeubles inoccupés et de friches, ou encore du nombre de logements mal équipés, ainsi que d'une série d'indicateurs sociaux (taux de chômage, infrastructures de proximité,...) ». (Contrats de Quartier Durable, 2020)

Pour chaque Contrat, la Commune élaboré un programme avec l'aide d'un bureau d'étude. Ils se basent pour cela sur « la participation des habitants, acteurs et usagers du quartier afin de recueillir leurs avis ». (Contrats de Quartier Durable, 2020)

Les Contrats de Quartier Durable opèrent plusieurs opérations dans le quartier, sur différentes composantes (le bâti, les espaces publics, les équipements de quartier et les initiatives économiques et sociales), l'objectif étant de « renforcer leur impact et créer de nouvelles dynamiques ». (Contrats de Quartier Durable, 2020)

Plus précisément, c'est au sein du second volet des CQD que le CLTB peut agir : il « s'adresse à des investisseurs privés en vue de construire des logements abordables sur des terrains mis à disposition, à bon compte, par la Commune ». (Bernard et al, 2010)



Fig 20 : Contrat de Quartier Rive Ouest

Marché « Design&Build » :

Ce type de marché a permis d'effectuer un appel d'offre où l'architecte et l'entrepreneur sont associés dès le début. Ils postulent et rendent l'offre ensemble pour la réalisation du projet et les travaux. Ce type de marché a été un élément clé du projet car il a contribué à sa notoriété. Il fut également avantageux car il a permis de connaître l'ensemble des coûts dès le début sans suppléments par la suite.

Le désavantage s'est trouvé dans le fait que l'architecte n'a pas eu un rôle de conseiller auprès du maître d'ouvrage car il n'était pas indépendant de l'entrepreneur (étant donné qu'il y est lié). Le CLTB, lorsqu'il y eu des surprises sur le chantier, a dû "batailler" contre les 2 parties réunies (Leroy, 2019).

III. PRINCIPALES LEÇONS

Voir finalement construits les premiers projets de Community Land Trust à Bruxelles a certainement de quoi rendre optimiste. D'autant que le CLTB prend de l'importance avec le temps et multiplie les projets en cours d'élaboration. L'intérêt suscité par la démarche amène la possibilité de voir peut être ce type de projet se répandre ailleurs dans le futur. Si le CLTB maintient sa croissance ou si d'autres trust voient le jour, peut être que cette conduite aura un impact sur le « processus de création de la ville » (Leroy, 2019).

Bien que la demande en logements sociaux reste gigantesque face à la disponibilité de ceux-ci dans les faits, l'outil du Community Land Trust reste un facteur qui répond, à son échelle (grandissante) à cette problématique.

Evidemment il donne accès à la propriété à des citoyens qui n'en auraient probablement pas eu la possibilité sans l'aide du Trust.

Mais bien d'autres succès sont à mettre au compte du projet Arc-en-ciel.

D'abord, le projet a su impliquer tous les co-propriétaires. Pour Thibault Leroy (2019), il s'agit d'une réussite « spectaculaire » compte tenu de la longueur du processus. Les futurs habitants ont su s'approprier le projet et devraient jouer pleinement leur rôles de co-propriétaires (dans la gestion du bâtiment comme dans l'organisation du « Bazar Festival »).

Un tel projet provoque l'émancipation (individuelle et collective) des habitants. Le cadre offert par le projet Arc-en-ciel leur aura permis de s'exprimer et d'être écouté tout en étant à l'écoute des autres. Le projet aura par exemple amené certains à se présenter aux élections communale, d'autres à développer le Bazar Festival (et à faire une demande de subsides) pour développer l'animation et les liens sociaux au sein du quartier.

Par ailleurs, on peut créditer le projet d'une certaine qualité esthétique architecturale, passif énergiquement parlant, tout en collant au plus proche aux besoins des habitants et en respectant le budget fixé (enjeu énorme dans la mesure où les co-propriétaires sont « économiquement fragiles » et souffriraient d'autant plus d'un dépassement du budget) (Leroy, 2019).

Cependant, un tel projet ne se développe pas sans les faiblesses inhérentes au modèle des CLT.

L'écueil principal au sein des projets de CLT est probablement la durée du projet. Le développement (formation de la co-propriété, design, permis, construction) du projet Arc-en-ciel aura duré près de 10 ans. Pendant cette longue période, le CLTB a parfois vu la motivation des habitants s'essouffler et certains partenaires et co-propriétaires quitter le navire.

Le CLT étant un projet social, certaines tensions ont aussi pu apparaître au sein du groupe de co-propriétaires, mais il ne s'agit que d'un détail, compte tenu du développement de la cohésion sociale occasionné par le projet.

Certains défauts sont à lettore au compte de l'inexpérience du CLTB. En effet, le Community Land Trust Bruxellois est un jeune acteur (il existe depuis 2012) dans le milieu de la construction de logements et il a pu souffrir d'un certain manque d'expérience. On mettra ici principalement en évidence des problèmes « techniques » liés aux échanges de services avec d'autres acteurs qui reposent parfois sur des malentendus. Par exemple, le type de marché Design&Build qui sous-tend que l'architecte ne jouera pas forcément son rôle de conseiller bienveillant, le niveau de finition des travaux sous-estimé par le Fonds du Logement dans le cahier des charges,...

Finalement, on peut également regretter et remettre en question certaines normes imposées. Le trust s'est par exemple vu imposé la réalisation d'un certain nombre de places de parking obligatoires que les habitants ne souhaitaient pas mais qui ont un coût important au sein du projet. Les exigences pour correspondre aux normes passives, quant à elles, engendrent de nombreux petits surcoûts futurs et les niveaux de technicités de certains éléments ne faciliteront pas l'auto-gestion par les co-propriétaires. (Leroy, 2019)

Enfin, si l'on peut voir d'un bon oeil le développement des CLT pour toutes les raisons précitées. On peut tout de même estimer que les coûts de transaction dus à ce type de processus risquent d'empêcher le développement à grande échelle de ce type d'initiative. Dès lors, les 120 logements CLT prévus dans l'Alliance Habitat semblent bien trop peu importants pour répondre à la crise du logement bruxellois.

IV. SOURCES ET RÉFÉRENCES

Table des figures :

Fig 1 : Implantations des CLTB (CLTB, 2019)

Fig 2 : Implantations des CLTB et paramètres sociaux, document personnel produit sur base du Monitoring des Quartiers (IBSA, 2016)

Fig 3 : Evolution du ratio prix médian des appartements à la vente/revenu médian par déclaration (DGS, 2016)

Fig 4 : Schéma de principe du « plafonnement » des prix (schéma personnel (inspiré de Bernard, De Pauw & Géronnez, 2010, p. 31)

Fig 5 : Acteurs du CLTB (schéma personnel avec image du CLTB (CLTB, 2020))

Fig 6 : Terrain vierge (Groupe Arc-en-ciel, 2020)

Fig 7 : Terrain vierge (Groupe Arc-en-ciel, 2020)

Fig 8 : Implantation (MyBrugis, 2019)

Fig 9 : PRAS (MyBrugis, 2019)

Fig 10 : Volumétrie du projet (A229,2020)

Fig 11 : Coupe schématique du projet (A229,2020)

Fig 12 : Dessins de concept du projet (A229,2020)

Fig 13 : Rendu du projet (A229,2020)

Fig 14 : Rendu du projet (A229,2020)

Fig 15 : Plans du projet (Groupe Arc-en-ciel, 2020)

Fig 16 : Acteurs du projet Arc-en-ciel (schéma personnel avec image du CLTB (CLTB, 2020))

Fig 17 : Présentation des projets aux futurs habitants (Groupe Arc-en-ciel, 2020)

Fig 18 : Présentation des projets aux futurs habitants (Groupe Arc-en-ciel, 2020)

Fig 19 : Cartographie des acteurs du projet Arc-en-ciel (schéma personnel)

Fig 20 : Contrat de Quartier Durable Rive Ouest (Commune de Molenbeek, 2019)

Bibliographie :

- Action Vivre Ensemble (2020). Vie Féminine. Récupéré le 16 janvier 2020 sur <https://vivre-ensemble.be/Vie-Feminine-373>
- Atelier 229 architectes (2020). CLT. Récupéré le 16 janvier 2020 sur <https://a229.be/post/123975287371/clt-cr%C3%A9ation-d'un-ensemble-de-32-logements>
- Balvay, A. (2020) Encyclopædia Universalis : Crise des Subprimes, en bref. Récupéré le 16 janvier 2020 sur <https://www.universalis.fr/encyclopedie/crise-des-subprimes-en-bref/>
- Blaffart, M., Loiseau, V. & Weber, L. (s. d.) Le développement de Community Land Trust à Bruxelles, 1-15.
- Bernard, N., De Pauw, G., Géronnez L. (2010) Coopératives de logement et community land trust, *CRISP Courrier hebdomadaire du CRISP* (2073) 28, p. 5 - 52
- Contrats de Quartier Durable. (2020, Janvier, 16). Consulté sur <http://www.molenbeekirisnet.be/fr/je-vis/developpement-urbain/contrats-de-quartier-durable>
- Community Land Trust Bruxelles (2020). CLTB. Récupéré le 16 janvier 2020 sur <https://cltb.be/fr/>
- Community Land Trust Bruxelles (2015). Terrain à Ne Pas Vendre. Récupéré le 16 janvier 2020 sur <https://www.youtube.com/watch?v=EJpaXJHvLTU>
- Dessouroux, C., Bensliman, R., Bernard, N., De Laet, S., Demonty, F., Marissal P., Surkyn, J. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux », *Brussels Studies, Notes de synthèse*, 99, 24 p.
- Doulkeridis, C. (2013) Alliance Habitat.brussels, *Secrétaire d'Etat en charge du Logement et du Siamu. Ministre-Président du Gouvernement francophone bruxellois (COCOF), en charge du Tourisme, de l'Enseignement et du Budget*.
- Evrard O. (2016) Répondre à l'essor démographique, *AVCB, Bruxelles*.
- Groupe Arc-en-ciel (2020). Déroulement du projet en 2015. Récupéré le 16 janvier 2020 sur https://arcencliel32.blogspot.com/p/blog-page_76.html
- Groupe Arc-en-ciel (2020). Présentation du projet. Récupéré le 16 janvier 2020 sur https://arcencliel32.blogspot.com/p/blog-page_61.html
- GSARA (2014). Community Land Trust Bruxellois - Une terre partagée pour un habitat responsable. Récupéré le 16 janvier 2020 sur <https://vimeo.com/95494996>
- Halleux, J-M. (2019). Introduction à l'aménagement du territoire (Diapositives).
- KBC. (2020, Janvier, 16). Le point sur les prix du logement à Bruxelles en 2019. Consulté sur <https://www.kbcbrussels.be/particuliers/fr/logement/combien-coute-un-logement-a-bruxelles.html>
- Le Guide Social (2020). Convivence / Samenleven asbl : Bruxelles. Récupéré le 16 janvier 2020 sur <https://pro.guidesocial.be/associations/convivence-samenleven-asbl.15719.html>
- Leroy, T. (2019) CLT Bruxelles : retour sur 10 ans d'existence et analyse du Projet Arc-en-ciel. Liège.
- Urban. (2020, Janvier, 16). Mots-clés. Consulté sur <https://urbanisme.irisnet.be/mots-cles-1>
- Urban. (2020, Mai, 23). Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Consulté sur <http://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-plans-d'affectation-du-sol/le-plan-regional-d'affectation-du-sol-pras>